



PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

OFÍCIO Nº 230/2025/GAB/SMHABT

Cuiabá/MT, *data da assinatura digital.*

Ao Excelentíssimo Senhor

Luiz Antônio de Araújo Junior

Procurador-Geral do Município de Cuiabá

Av. Pres. Getúlio Vargas, 490 – Centro, Cuiabá/MT

Assunto: Minutas de leis para apreciação e parecer.

Processo nº 052760/2025

Excelência,

1. Encaminho três minutas de leis para apreciação e parecer antes do envio ao Prefeito.
2. O projeto de lei de assistência técnica tem como objetivo fornecer assistência técnica gratuita para elaboração de projetos, construção, reforma, ampliação e regularização de habitações destinadas a famílias de baixa renda no Município de Cuiabá.
3. Já o projeto de lei dos fundos municipais se destina a corrigir a composição do Fundo Municipal de Habitação e do Fundo Municipal de Regularização Fundiária, ambos vinculados à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, em razão de mudanças (extinções, criações e desmembramentos de secretarias) na organização administrativa do executivo municipal.
4. Por fim, o projeto de lei de regularização fundiária regulamenta as normas federais sobre o tema, em especial a Lei nº 13.465/2017, trazendo previsões de interesse local, tais como regularizações em áreas de propriedade do município, em áreas ambientalmente sensíveis ou afetadas a áreas verdes ou praças, compensações e definições necessárias à aplicação da lei já citada, além de revogar a Lei Complementar nº 523/2023.



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000

Telefones: (65) 3313.3320 / 3321 / 3323

Autenticidade em <https://legislativo.camara.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade>

com o identificador 340035003800370559003400500052094100 / www.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade

DOCUMENTO ASSINADO POR: LOGIN: SENHA: PGE: MICHELLE.M.2020 PREFE: SMHABT (ASSINATURA) EM 09/05/2025 11:55:11

Lei nº 13.465 de setembro de 2020

Publicas Brasileira - ICP-Brasil.

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 60856F39





PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

PROJETO DE LEI Nº ____/2025

SÚMULA:

Dispõe sobre o Programa Municipal de Assistência Técnica Pública e Gratuita para Habitação de Interesse Social bem como a Concessão de Materiais de Construção, e dá outras providências.

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

CAPÍTULO I

DO PROGRAMA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA PÚBLICA E GRATUITA PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 1º Fica instituído o **Programa Municipal de Assistência Técnica Pública e Gratuita para Habitação de Interesse Social**, em consonância com o disposto na Lei Federal nº 11.888/2008, com o objetivo de fornecer assistência técnica gratuita para elaboração de projetos, construção, reforma, ampliação e regularização de habitações destinadas a famílias de baixa renda no Município de Cuiabá.

Parágrafo único. O programa será executado pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, podendo contar com apoio de outras secretarias, de universidades, de entidades parceiras e de instituições que possuam experiência na execução de projetos de habitação de interesse social.

Art. 2º O programa abrange:

- I – elaboração de projetos arquitetônicos e estruturais para construção, reforma ou ampliação de moradias de interesse social;
- II – assessoria técnica para obtenção do “Habite-se” e regularização fundiária dos imóveis, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017 (REURB);



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000

Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

Sites: legislativo.camara.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade

www.cuiaba.mt.gov.br/ www.cidadao.cuiaba.mt.gov.br/

E-mail: secretaria.smci@cuiaba.mt.gov.br Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves

Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

III – orientação sobre uso adequado de materiais e técnicas construtivas visando garantir segurança, durabilidade e eficiência habitacional;

IV – capacitação e educação dos beneficiários em relação à manutenção preventiva da moradia, visando à sustentabilidade e à economia de recursos.

Art. 3º Para ser beneficiado pelo programa, o requerente deve atender aos seguintes requisitos:

I – ser maior de 18 (dezoito) anos e responsável pelo núcleo familiar;

II – possuir renda familiar mensal de até 03 (três) salários mínimos;

III – ser proprietário ou possuidor legítimo de um único imóvel no município, localizado em área regularizada ou passível de regularização pela Lei de REURB;

IV – estar inscrito no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal – CADÚNICO;

V – utilizar o benefício exclusivamente para moradia própria e permanente;

VI – comprometer-se a executar as obras dentro do prazo de até 12 (doze) meses, podendo renovar o alvará, desde que devidamente justificado.

§1º O benefício será concedido uma única vez por família, sendo permitidas ampliações modulares dentro do limite estipulado nesta Lei.

§2º No caso de beneficiário casado, as restrições do parágrafo anterior se estendem ao cônjuge.

§3º As famílias já contempladas com programas habitacionais municipais, estaduais ou federais deverão comprovar que a presente solicitação se refere à melhoria habitacional necessária para adequar a moradia às condições mínimas de habitabilidade.

CAPÍTULO II

DA CONCESSÃO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000

Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

Sites: legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade

www.cuiaba.mt.gov.br / www.cidadao.cuiaba.mt.gov.br

E-mail: secretaria_smci@cuiba.mt.gov.br

Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 4º O Município poderá conceder materiais de construção para famílias beneficiárias do programa, desde que haja dotação orçamentária específica ou recursos oriundos de emendas parlamentares ou parcerias com a iniciativa privada.

§1º A concessão dos materiais será regulamentada por decreto do Poder Executivo, que estabelecerá critérios de priorização, fiscalização e prestação de contas.

§2º A distribuição dos materiais não poderá ser convertida em dinheiro ou repassada a terceiros.

§3º O Poder Executivo poderá buscar parcerias com empresas de materiais de construção para obtenção de descontos e doações através de cooperação.

CAPÍTULO III

DAS REGRAS PARA AS HABITAÇÕES BENEFICIADAS

Art. 5º A construção ou reforma da moradia beneficiada pelo programa deverá atender aos seguintes critérios:

I – ser uma edificação de um único pavimento;

II – possuir, no máximo, 64 m² (sessenta e quatro metros quadrados), incluindo todas as dependências;

III – ser construída em alvenaria ou material resistente, garantindo durabilidade e segurança;

IV – permitir ampliação modular para até 80 m² (oitenta metros quadrados), quando necessário, mediante aprovação técnica;

V – cumprir a legislação do Município;

VI – seguir princípios de sustentabilidade, priorizando o uso de sistemas que promovam eficiência hídrica e energética, sempre que possível.

§1º Fica proibida a construção de mais de uma moradia no mesmo lote.

§2º Para ampliações, será exigida a averbação do imóvel e análise técnica da necessidade social, realizada por assistente social do Município.



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000

Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

Sites: www.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade

E-mail: secretaria.smci@cuiba.mt.gov.br | www.cidadao.cuiaba.mt.gov.br

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

Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 10.097 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadeo.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 60528781



O Brasil no meio da transformação digital



PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

§3º Recomenda-se a adoção de soluções de ventilação e iluminação natural, observando as diretrizes de salubridade.

CAPÍTULO IV

DA RESTRIÇÃO À VENDA DOS IMÓVEIS BENEFICIADOS COM MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

Art. 6º Os imóveis que receberem materiais de construção concedidos pelo Município, conforme previsto nesta Lei, não poderão ser vendidos, cedidos ou transferidos a terceiros pelo prazo de 05 (cinco) anos, contados da data da concessão do benefício.

§1º Exceções a essa restrição serão permitidas apenas em casos de falecimento do beneficiário ou em situações excepcionais justificadas e autorizadas pelo Poder Executivo.

§2º O descumprimento desta norma poderá ensejar a devolução dos materiais recebidos ou o ressarcimento ao erário municipal, conforme regulamentação específica.

§3º A transferência do imóvel em desconformidade com este artigo importará em sanções administrativas, incluindo a possibilidade de impedimento de acesso a futuros programas sociais, a critério da Administração.

CAPÍTULO V

DOS PROCEDIMENTOS PARA ACESSO AO PROGRAMA

Art. 7º Os interessados nos benefícios desta Lei deverão protocolar pedido junto à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, instruído com os seguintes documentos:

- I – RG e CPF do responsável familiar;
- II – comprovante de residência atualizado;
- III – comprovante de renda familiar;
- IV – comprovante de posse ou propriedade do imóvel;
- V – declaração de uso exclusivo para moradia própria.

§1º O interessado deverá também apresentar, caso exista, qualquer laudo ou documento que demonstre a precariedade ou insalubridade da edificação atual.



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000

Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

Sites: legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade

www.cuiaba.mt.gov.br/ www.cidadao.cuiaba.mt.gov.br/

E-mail: secretaria.smci@cuiaba.mt.gov.br

Publicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 8º A análise dos pedidos será realizada por equipe técnica da Prefeitura, que avaliará a elegibilidade do requerente, observando critérios de vulnerabilidade social, grau de precariedade da moradia e disponibilidade orçamentária do programa.

Parágrafo único. O Município poderá estabelecer parcerias com universidades e entidades de classe para viabilizar assistência técnica gratuita por meio de profissionais e estudantes das áreas de arquitetura, engenharia civil e edificações.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 9º Os beneficiários do programa ficam isentos das seguintes taxas:

- I – taxa de análise e aprovação de projetos;
- II – taxa de emissão de certidões municipais;
- III – ISSQN incidente sobre a obra;
- IV – taxa de expedição do “Habite-se”.

Art. 10 O Poder Executivo poderá firmar parcerias e convênios com entidades públicas e privadas e organizações não governamentais para viabilizar ações complementares ao programa, sem ônus para o Município.

Art. 11 Esta Lei será regulamentada por Decreto do Poder Executivo, no prazo de 90 (noventa) dias a contar de sua publicação, devendo tal regulamentação dispor, entre outros aspectos, sobre:

- I – mecanismos de transparência ativa, garantindo à população amplo acesso às informações sobre os beneficiários e a execução dos recursos;
- II – procedimentos de monitoramento e avaliação de impactos, permitindo que a Administração Municipal faça ajustes e melhorias na execução do programa;



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000

Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

Sites: legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade

www.cuiaba.mt.gov.br / www.cidadao.cuiaba.mt.gov.br

E-mail: secretaria.sm@cuia.mt.gov.br / Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves

Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 10.025 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 60528781



O Brasil se firma na sustentabilidade digital



PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

III – criação de comitê ou conselho consultivo, com participação popular e de representantes de conselhos de arquitetura e engenharia, para acompanhar a execução e sugerir boas práticas.

Art. 12 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito de Cuiabá, em ___ de ____ de 2025.



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000

Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

Sites: <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade>

www.cuiaba.mt.gov.br/ www.cidadao.cuiaba.mt.gov.br/

E-mail: secretaria.smc@cuiaba.mt.gov.br

Lei nº 10035003800370031003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves

Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 10035003800370031003A00500052004100 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 60528781





PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA
EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Excelentíssimo Presidente e

Excelentíssimos Vereadores,

Tenho a honra de submeter à valiosa apreciação de Vossas Excelências, com base no inciso I do art. 41 da Lei Orgânica do Município de Cuiabá, a inclusa minuta de Proposta de Lei Complementar que *“altera regramentos dos Fundos Municipais criados pelas Leis Complementares nº 239 e 240 de 16 de junho de 2011 e dá outras providências”*.

Desde a publicação das leis, em 2011, as Secretarias Municipais que compunham os conselhos gestores sofreram diversas alterações de nomenclatura e competência, fazendo com que seja necessário adequá-las à situação atual.

A Secretaria Municipal de Cidades passou a cumular as atividades afetas à habitação e à regularização fundiária, tendo mudado de nomenclatura para Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHARF) a partir da edição da Lei Complementar nº 359/2014. Na mesma ocasião a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Assuntos Fundiários foi desmanchada, tendo as competências sendo divididas entre a SMHARF e a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano que passou a ser Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável (SMADESS).

Com a aprovação da Lei Complementar nº 476/2019 a Secretaria de Assistência Social e Desenvolvimento Humano passou a ser denominada de Secretaria de Assistência Social, Direitos Humanos e da Pessoa com Deficiência – SADHPD.

Página 1 de 13



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000
 Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

Sites: www.cuiaba.mt.gov.br / www.cidadao.cuiaba.mt.gov.br
<https://legislativo.camara.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade>
 e-mail: secretaria-smcid@cuiaba.mt.gov.br

Autenticar documento em <https://legislativo.camara.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 310035003800370031003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Lei nº 1.000 de 25 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 6064FF6C





PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Já a Secretaria Municipal de Infraestrutura foi dividida em Secretaria Municipal de Obras e Secretaria Municipal de Serviços Urbanos em 2012, pela expedição da Lei Complementar nº 282 e, posteriormente, a última foi extinta em 2019 para dar lugar à Empresa Cuiabana de Zeladoria e Serviços Urbanos – LIMPURB, vinculada à Secretaria Municipal de Obras, em obediência à Lei Complementar nº 325/2013.

Do mesmo modo, a Lei Complementar nº 555/2025, que promoveu reforma administrativa, alterou a configuração e nomes das Pastas.

Desse modo, hoje não é possível atender à previsão legal de 05 (cinco) representantes do Poder Executivo Municipal, além do titular da SMHARF, pois com as transformações ocorridas restam apenas 04 (quatro) componentes aptos a compor os Conselhos Gestores. Por essa razão pugna pela atualização das normativas em questão.

Outro ponto diz respeito à participação do Poder Legislativo, que já foi considerada inconstitucional pelo STF, sendo a decisão mais recente datada de 23/11/2021 na ADI nº 4.132 de São Paulo:

*EMENTA: AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. DIREITO ADMINISTRATIVO. **SEPARAÇÃO DE PODERES.** AGÊNCIA REGULADORA ESTADUAL. ARTIGOS 16, § 9º, 22, X, E 23, X, DA LEI COMPLEMENTAR Nº 1.025/2007, DO ESTADO DE SÃO PAULO, QUE TRANSFORMA A COMISSÃO DE SERVIÇOS PÚBLICOS DE ENERGIA NA AGÊNCIA REGULADORA DE SANEAMENTO E ENERGIA DO ESTADO DE SÃO PAULO – ARSESP. NECESSIDADE DE PRÉVIA APROVAÇÃO PELA ASSEMBLEIA LEGISLATIVA PARA REMANEJAMENTO DOS MEMBROS DA DIRETORIA NO CURSO DE SEUS MANDATOS. CONSTITUCIONALIDADE. **PREVISÃO DE MEMBROS DO PODER LEGISLATIVO NA COMPOSIÇÃO DE CONSELHOS DA AGÊNCIA REGULADORA ESTADUAL. AFRONTA À SEPARAÇÃO DOS PODERES. INCONSTITUCIONALIDADE MATERIAL. PRECEDENTES. PROCEDÊNCIA PARCIAL. 1. A disciplina normativa do artigo 16, § 9º, da lei impugnada, ao vedar o remanejamento dos membros da Diretoria no curso de seus mandatos, salvo expressa autorização da Assembleia Legislativa, não afronta a Constituição Federal. Em se***

Página 2 de 13



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000
 Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

Sites: www.cuiaba.mt.gov.br / www.cidadao.cuiaba.mt.gov.br
 E-mail: secretaria-smcid@cuiaba.mt.gov.br

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 310035003800370031003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Lei nº 1.025 de 25 de setembro de 2007

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 6064FF6C





PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

*tratando de agências reguladoras, o desenho constitucional do modelo federal admite prévia aprovação de seus dirigentes pelo Poder Legislativo. A norma impugnada, em prestígio à simetria, permite aos Estados a submissão das suas agências reguladoras ao mesmo regime. Precedentes. O remanejamento dos membros da diretoria equipara-se a uma nomeação. Ausência de inconstitucionalidade. 2. **A previsão de inserção de membros do Poder Legislativo nos Conselhos de Orientação de Energia e do Saneamento Básico da ARSESP afronta o princípio da separação dos Poderes. Indevida ingerência da Assembleia Legislativa na autonomia da ARSESP. Desarmonia do sistema de pesos e contrapesos. Inconstitucionalidade configurada.** 3. Ação direta conhecida e pedido julgado parcialmente procedente, para declarar a inconstitucionalidade dos arts. 22, X, e 23, X, da Lei Complementar nº 1.025, de 07.12.2007, do Estado de São Paulo. (ADI 4132, Relator(a): ROSA WEBER, Tribunal Pleno, julgado em 23/11/2021, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-237 DIVULG 30-11-2021 PUBLIC 01-12-2021)*

Assim, para evitar questionamentos sobre as ações aprovadas pelos Fundos e considerando o posicionamento do Pretório Excelso, se faz necessário revogar o dispositivo em comento.

A participação da sociedade civil também merecia uma nova roupagem, pois a previsão inicial foi bastante singela diante da importância desse grupo. Assim, aumentou-se o quantitativo de membros e foram estabelecidos os requisitos de seleção para maior transparência.

Também foram acrescidas hipóteses de substituição dos membros por ausências não justificadas, com o intuito de garantir maior efetividade das ações dos conselhos.

Outrossim, o orçamento dos Conselhos foi robustecido, com a previsão de novas fontes de recursos, para permitir ações mais efetivas e amplas.



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000
 Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

Sites: www.cuiaba.mt.gov.br / www.cidadao.cuiaba.mt.gov.br
 e-mail: secretaria.smcid@cuiaba.mt.gov.br

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade>
 com o identificador 310035003800370031003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

LEI COMPLEMENTAR N° DE DE DE 2025.

Altera regramentos dos Fundos Municipais criados pelas Leis Complementares nº 239 e 240 de 16 de junho de 2011 e dá outras providências

Art. 1º Esta Lei Complementar altera os regramentos dos Fundos Municipais criados pelas Leis Complementares nº 239 e 240 de 16 de junho de 2011 para atualizar as Secretarias participantes dos Conselhos Gestores, ampliar a participação da sociedade civil e definir os critérios de seleção, garantindo maior transparência para as ações, estabelecer regras de substituição de membros não atuantes e acrescer fontes de recursos.

Art. 2º Os arts. 2º, 3º, 5º e 6º da Lei Complementar nº 239/2011 passam a vigorar com as seguintes alterações, acréscimos e revogações:

“Art. 2º Fica criado o Fundo Municipal de Regularização Fundiária que será gerido por um Conselho Gestor, observadas as competências da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária ou sua sucedânea.

Art. 3º O Conselho Gestor é órgão de caráter consultivo e será composto conforme discriminação abaixo:

I – Secretário/a Municipal de Habitação e Regularização Fundiária;

II - seis membros do Poder Executivo Municipal:

a) um representante da Procuradoria Geral do Município;

b) um representante da Secretaria de Assistência Social, Direitos Humanos e Inclusão ou outra que venha a substituí-la;

Página 4 de 13



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000
 Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

Sites: www.cuiaba.mt.gov.br / www.cidadao.cuiaba.mt.gov.br

legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade

E-mail: secretaria-smcid@cuiaba.mt.gov.br

Documentos assinados digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

c) um representante da Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou outra que venha a substituí-la;

d) um representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras ou outra que venha a substituí-la;

e) um representante da Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana ou outra que venha a substituí-la;

f) um representante da Secretaria Municipal de Ordem Pública ou outra que venha a substituí-la;

III – (revogado);

IV - (revogado);

V - (revogado);

VI – seis membros representantes da sociedade civil a serem selecionados na forma disposta nessa Lei;

VII – (revogado);

§ 1º A Presidência do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação será exercida pelo/a Secretário/a Municipal de Habitação e Regularização Fundiária ou sua sucedânea.

...

§ 3º Competirá a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, ou sua sucedânea, proporcionar ao Conselho Gestor os meios necessários ao exercício de suas competências.



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000
 Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

Sites: www.cuiaba.mt.gov.br / www.cidadao.cuiaba.mt.gov.br
 e-mail: secretaria.smcid@cuiaba.mt.gov.br

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 310035003800370031003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

...

§ 5º O preenchimento das vagas de membros representantes da sociedade civil, previsto no inciso VI obedecerá às seguintes disposições:

I – Os interessados em preencherem as vagas deverão participar de credenciamento feito pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, ou sua sucedânea, conforme edital a ser publicado na Gazeta Municipal de Cuiabá.

II – Para se cadastrar a entidade deve comprovar que:

- a) está estabelecida no Município de Cuiabá,
- b) que contém, em seu ato constitutivo, ligação ou vinculação com regularização fundiária de interesse social ou com movimentos comunitários de moradores e
- c) que está regularmente constituída a, no mínimo, 03 (três) anos;

III – Encerrado o cadastramento, será publicada na Gazeta Municipal a relação de entidades credenciadas.

IV – Após a publicação mencionada no inciso anterior e para definir a ordem de designação dos membros, será realizado sorteio em data e local designados em publicação na Gazeta Municipal, ocasião em que poderão se fazer presentes todas as entidades credenciadas.

V – O resultado do sorteio será publicado na Gazeta Municipal.

VI - Conforme necessidade de preenchimento de vagas, será oficiado o ente credenciado, conforme ordem de sorteio, para que adote as providências necessárias à seleção, indicação e envio de documentos do membro representante.

Página 6 de 13



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000
Telefones:(65) 3313-3320 / 3321 / 3323

Sites: www.cuiaba.mt.gov.br/ / www.cidadao.cuiaba.mt.gov.br
E-mail: secretaria-smcid@cuiaba.mt.gov.br

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade>
com o identificador 310035003800370031003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

VII – A seleção do representante, pelo órgão oficiado, deverá obedecer aos ditames legais previstos em sua própria constituição.

VIII – O credenciamento terá validade de 04 (quatro) anos, contados a partir da publicação da ordem de sorteio das entidades aprovadas.

§ 6º Os membros citados nos incisos II e VI que deixarem de participar de 02 (duas) reuniões ordinárias seguidas ou de 03 (três) reuniões intercaladas no prazo de 01 (um) ano, sem apresentar justificativa plausível, isto é, afastamento por doença ou participação em outro evento na mesma data, serão substituídos, observado o seguinte:

I – em se tratando de membro do poder público, o presidente do conselho oficiará a respectiva secretaria informado o ocorrido e solicitando indicação de novo membro;

II – em se tratando de membro da sociedade civil, o presidente do conselho oficiará o órgão a ser desvinculado, informando da ausência injustificada do indicado, e o órgão subsequente, obedecendo a lista de sorteio, para indicação de novo membro;

§ 7º Para fins de justificar sua ausência, o membro deverá encaminhar cópia do atestado médico ou lista de presença para a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, ou sua sucedânea, por meio do Portal Cidadão ou protocolo presencial, em até 05 (cinco) dias úteis após a reunião ordinária.

§ 8º O mandato dos membros citados nos incisos II e VI é de, no máximo, 04 (quatro) anos, ressalvada as hipóteses de substituição prevista no § 6º, vedada a recondução.

Página 7 de 13



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000
 Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

Sites: www.cuiaba.mt.gov.br / www.cidadao.cuiaba.mt.gov.br
<https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade>
 e-mail: secretaria.smcid@cuiaba.mt.gov.br

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 310035003800370031003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

§ 9º O Conselho Gestor se reunirá ordinariamente a cada 02 (dois) meses, sempre na segunda quarta-feira dos meses pares, salvo se for feriado, e extraordinariamente a pedido de qualquer dos membros.

§ 10º Caso a data prevista para reunião ordinária se refira a um feriado, será remanejada para o primeiro dia útil subsequente.

§ 11º O pedido de reunião extraordinária, quando requerido por algum dos membros dos incisos II e VI, deverá ser direcionado ao/à Secretário/a de Habitação e Regularização Fundiária, ou sua sucedânea, e deverá ser protocolado por meio do portal cidadão ou presencialmente na sede da Pasta, informando a pauta e o motivo da urgência.

§ 12º Após tomar ciência do pedido, ou caso seja o/a próprio/a autor/a, o/a Titular da Pasta notificará por e-mail os demais membros do Conselho Gestor com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis da reunião extraordinária, informando a pauta.

...

Art. 5º ...

§ 3º (revogado)

...

Art. 6º ...

X – recursos recebidos a título de “justo valor” nos processos de regularização fundiária, nos termos dos art. 16, da Lei Federal nº 13.465/2017 e art. 5º da Lei Complementar Municipal nº 523/2023”

Página 8 de 13



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000
 Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

Sites: www.cuiaba.mt.gov.br / www.cidadao.cuiaba.mt.gov.br

<https://legislativo.camara.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade>
 e-mail: secretaria.smcid@cuiaba.mt.gov.br

Autenticar documento em <https://legislativo.camara.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 310035003800370031003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 3º Os artigos 2º, 3º, 5º e 6º da Lei Complementar nº 240/2011 passam a vigorar com as seguintes alterações, acréscimos e revogações:

“Art. 2º Fica criado o Fundo Municipal de Habitação que será gerido por um Conselho Gestor, observadas as competências da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária ou sua sucedânea.

Art. 3º O Conselho Gestor é órgão de caráter consultivo e será composto conforme discriminação abaixo:

I – Secretário/a Municipal de Habitação e Regularização Fundiária;

II - seis membros do Poder Executivo Municipal:

a) um representante da Procuradoria Geral do Município;

b) um representante da Secretaria de Assistência Social, Direitos Humanos e Inclusão ou outra que venha a substituí-la;

c) um representante da Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou outra que venha a substituí-la;

d) um representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras ou outra que venha a substituí-la;

e) um representante da Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana ou outra que venha a substituí-la;

f) um representante da Secretaria Municipal de Ordem Pública ou outra que venha a substituí-la;

III – (revogado);



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000
 Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

Sites: www.cuiaba.mt.gov.br / www.cidadao.cuiaba.mt.gov.br

<https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade>
 e-mail: secretaria-smcid@cuiaba.mt.gov.br

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 310035003800370031003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

IV - (revogado);

V - (revogado);

VI – seis membros representantes da sociedade civil a serem selecionados na forma disposta nessa Lei;

§ 1º A Presidência do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação será exercida pelo/a Secretário/a Municipal de Habitação e Regularização Fundiária ou sua sucedânea.

...

§ 3º Competirá a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, ou sua sucedânea, proporcionar ao Conselho Gestor os meios necessários ao exercício de suas competências.

...

§ 5º O preenchimento das vagas de membros representantes da sociedade civil, previsto no inciso VI obedecerá às seguintes disposições:

I – Os interessados em preencherem as vagas deverão participar de credenciamento feito pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, ou sua sucedânea, conforme edital a ser publicado na Gazeta Municipal de Cuiabá.

II – Para se cadastrar a entidade deve comprovar que:

- d) está estabelecida no Município de Cuiabá,*
- e) que contém, em seu ato constitutivo, ligação ou vinculação com habitação social e*

Página 10 de 13



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000
 Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

Sites: www.cuiaba.mt.gov.br / www.cidadao.cuiaba.mt.gov.br

legislativo.camara.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade
 e-mail: secretaria-smcid@cuiaba.mt.gov.br

com o identificador 310035003800370031003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

f) *que está regularmente constituída a, no mínimo, 03 (três) anos;*

III – *Encerrado o cadastramento, será publicada na Gazeta Municipal a relação de entidades credenciadas.*

IV – *Após a publicação mencionada no inciso anterior e para definir a ordem de designação dos membros, será realizado sorteio em data e local designados em publicação na Gazeta Municipal, ocasião em que poderão se fazer presentes todas as entidades credenciadas.*

V – *O resultado do sorteio será publicado na Gazeta Municipal.*

VI - *Conforme necessidade de preenchimento de vagas, será oficiado o ente credenciado, conforme ordem de sorteio, para que adote as providências necessárias à seleção, indicação e envio de documentos do membro representante.*

VII – *A seleção do representante, pelo órgão oficiado, deverá obedecer aos ditames legais previstos em sua própria constituição.*

VIII – *O credenciamento terá validade de 04 (quatro) anos, contados a partir da publicação da ordem de sorteio das entidades aprovadas.*

§ 6º *Os membros citados nos incisos II e VI que deixarem de participar de 02 (duas) reuniões ordinárias seguidas ou de 03 (três) reuniões intercaladas no prazo de 01 (um) ano, sem apresentar justificativa plausível, isto é, afastamento por doença ou participação em outro evento na mesma data, serão substituídos, observado o seguinte:*

I – *em se tratando de membro do poder público, o presidente do conselho oficialará a respectiva secretaria informado o ocorrido e solicitando indicação de novo membro;*

Página 11 de 13



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000
 Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

Sites: www.cuiaba.mt.gov.br/ / www.cidadao.cuiaba.mt.gov.br/
 e-mail: secretaria-smcid@cuiaba.mt.gov.br

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade>
 com o identificador 310035003800370031003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

II – em se tratando de membro da sociedade civil, o presidente do conselho oficializará o órgão a ser desvinculado, informando da ausência injustificada do indicado, e o órgão subsequente, obedecendo a lista de sorteio, para indicação de novo membro;

§ 7º Para fins de justificar sua ausência, o membro deverá encaminhar cópia do atestado médico ou lista de presença para a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, ou sua sucedânea, por meio do Portal Cidadão ou protocolo presencial, em até 05 (cinco) dias úteis após a reunião ordinária.

§ 8º O mandato dos membros citados nos incisos II e VI é de, no máximo, 04 (quatro) anos, ressalvada as hipóteses de substituição prevista no § 6º, vedada a recondução.

§ 9º O Conselho Gestor se reunirá ordinariamente a cada 02 (dois) meses, sempre na segunda quarta-feira dos meses pares, salvo se for feriado, e extraordinariamente a pedido de qualquer dos membros.

§ 10º Caso a data prevista para reunião ordinária se refira a um feriado, será remanejada para o primeiro dia útil subsequente.

§ 11º O pedido de reunião extraordinária, quando requerido por algum dos membros dos incisos II e VI, deverá ser direcionado ao/à Secretário/a de Habitação e Regularização Fundiária, ou sua sucedânea, e deverá ser protocolado por meio do portal cidadão ou presencialmente na sede da Pasta, informando a pauta e o motivo da urgência.

§ 12º Após tomar ciência do pedido, ou caso seja o/a próprio/a autor/a, o/a Titular da Pasta notificará por e-mail os demais membros do Conselho



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000
 Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

Sites: www.cuiaba.mt.gov.br / www.cidadao.cuiaba.mt.gov.br

E-mail: secretaria-smcid@cuiaba.mt.gov.br

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 310035003800370031003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves

Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Gestor com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis da reunião extraordinária, informando a pauta.

...

Art. 5º ...

§ 3º (revogado)

...

Art. 6º ...

IX – valores recebidos a título de locação social

...”

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

Cuiabá/MT, de de 2025.



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000
 Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

Sites: www.cuiaba.mt.gov.br / www.cidadao.cuiaba.mt.gov.br
 e-mail: secretaria.smcid@cuiaba.mt.gov.br

Autenticar documento em <https://legislativo.camara.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade>
 com o identificador 310035003800370031003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Excelentíssimo Presidente e
Excelentíssimos Vereadores,

Tenho a honra de submeter à valiosa apreciação de Vossas Excelências, com base no inciso I do art. 41 da Lei Orgânica do Município de Cuiabá, a inclusa minuta de Proposta de Lei Ordinária que *“Regulamenta, no âmbito do Município de Cuiabá/MT, os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana, de acordo com a Lei Federal nº 13.465/2017 e o Decreto Federal nº 9.310/2018 e dá outras providências”*.

Conforme previsão constitucional a competência para legislar sobre direito urbanístico é da União, nos termos do art. 24, I, a quem cabe a fixação de normas gerais, ficando, os Municípios, apenas com o direito de suplementação, no que couber, conforme art. 30, II, quando fique evidente o interesse local que justifique o tratamento diferenciado.

Embora a Magna Carta já contenha previsão expressa de que a superveniência de lei federal sobre normas gerais suspende a eficácia de outras leis (municipal ou estadual), no que lhe for contrário, § 4º do art. 24, é certo que a existência de verbetes conflitantes gera dúvidas nos cidadãos e dificuldade para os trabalhos administrativos do Município.

Essas pontuações iniciais são necessárias para esclarecer a opção pela apresentação do presente projeto de lei, uma vez que, apesar de ser bastante completa e conter inclusive previsão de que sua aplicação independe de norma local sobre o tema (art. 28, parágrafo único), a Lei Federal nº 13.465/2017 foi objeto de replicação na Lei Complementar Municipal nº 523/2023.

Tal escolha, entretanto não parece ter sido a mais acertada, por inúmeros fatores, dentre os quais destaco o fato de engessar as regras gerais, cuja competência não pertence aos municípios, como já explicado.

Um exemplo desse fato está no art. 15, § 1º, inciso I da Lei Complementar, que replicou o texto inicial do art. 28, § 1º, inciso I da Lei Federal, prevendo que para ser beneficiário de legitimação fundiária em reurb-s o beneficiário não poderá ser "concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;". Ocorre que a Lei Federal nº 14.118, de 2021, já alterou a redação incluindo o termo "exclusivo" após "proprietário", criando um conflito aparente entre as duas normas, que gera insegurança para os munícipes e dúvidas aos servidores.

Essa situação vai continuar a ocorrer, pois as alterações a nível federal não são automaticamente incorporadas no regramento local.



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000

Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

Sites: www.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade

E-mail: secretaria.smrc@cuiaba.mt.gov.br / www.cidadao.cuiaba.mt.gov

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

Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 14.118 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 607854A9



O Brasil no mundo
da assinatura digital



PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Ainda que se tentasse iniciar um processo legislativo para adequação a cada mudança na regra geral, a complexidade dos trâmites atrasaria a aplicação, sem contar que abarrotaria a câmara com um assunto desnecessário, já que a competência para normas gerais, reforço, pertence à União.

Desse modo, a presente lei tem o objetivo de evitar o problema, limitando-se a suplementar o tema nos aspectos de interesse local.

O texto começa evidenciando o respeito à Constituição quanto à competência para legislar sobre direito urbanístico ao estabelecer que o Município de Cuiabá obedecerá às regras federais sobre regularização fundiária.

Em seguida traz definições não contidas na norma geral, mas importantes para esclarecer sobre a aplicação dos dispositivos.

Na sequência foi estabelecido o perímetro mínimo de um processo de reurb, para reforçar o papel da reurb como solução coletiva para a irregularidade, uma vez que as soluções individuais estão já previstas em outras normas, como é o caso da usucapião, por exemplo.

Esse ponto obedece ao próprio conceito trazido pelo art. 9º da Lei Federal nº 13.465/2017 que se refere a regras para incorporação de "núcleos urbanos" - aspecto coletivo.

Desse modo não se admite instauração de reurb para regularizar unidade imobiliária - aspecto individual já tratado por outras normas, pois estaria ferindo a previsão legal.

A proposição também realiza economicidade e eficiência do serviço público, na medida em que a mobilização de recursos para regularizar uma quadra é feita de uma única vez, e não para cada lote, o que multiplicaria os custos.

O art. 4º orienta o executivo e os interessados sobre o órgão responsável pelos pedidos de reurb.

O Capítulo II trata das modalidades, trazendo o regramento para classificação em reurb de interesse social (art. 6º) e aspectos importantes da reurb de interesse específico.

Importante reforçar que as regras observaram os limites da Lei Federal, como no caso do art. 8º, que decorre da combinação das autorizações trazidas pelo art. 98 combinado com o art. 84.

O Capítulo III tem por intuito orientar sobre os documentos mínimos para o protocolo do pedido (art. 12), a forma de publicização para fins de facultar a participação social (arts. 13 e 23), além de regramento específico para reurb em área ambientalmente sensível, em área verde e/ou área de praça.



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000

Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

Legislativo: <https://legislativo.camara.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade>

Sites: www.cuiaba.mt.gov.br / www.cidadao.cuiaba.mt.gov.br

E-mail: secretaria.smrc@cuiaba.mt.gov.br Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves

Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 10.225 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 607854A9





PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

O Capítulo IV decorre do dever de responsabilização dos responsáveis pela formação do núcleo irregular, conforme previsão federal.

Por fim, o Capítulo V encerra as disposições com as orientações para reurb inominada (art. 28), destinação dos valores ao Fundo Municipal (art. 29), reforço ao princípio constitucional da função social da propriedade (art. 30) e revogação da Lei Complementar nº 523/2023.

Sobre esse último tópico, esclareço que a possibilidade de revogação de lei complementar por lei ordinária está baseada no entendimento do Pretório Excelso de que lei complementar que trata de matéria não prevista para esse tipo normativo, tem caráter de norma ordinária.

EMENTA: I. Recurso extraordinário e recurso especial: interposição simultânea: inoccorrência, na espécie, de perda de objeto ou do interesse recursal do recurso extraordinário da entidade sindical: apesar de favorável a decisão do Superior Tribunal de Justiça no recurso especial, não transitou em julgado e é objeto de RE da parte contrária. II. Recurso extraordinário contra acórdão do STJ em recurso especial: hipótese de cabimento, por usurpação da competência do Supremo Tribunal para o deslinde da questão.C. Pr. Civil, art. 543, § 2º. Precedente: AI 145.589-AgR, Pertence, RTJ 153/684. 1. No caso, a questão constitucional - definir se a matéria era reservada à lei complementar ou poderia ser versada em lei ordinária - é prejudicial da decisão do recurso especial, e, portanto, deveria o STJ ter observado o disposto no art. 543, § 2º, do C. Pr. Civil. 2. Em conseqüência, dá-se provimento ao RE da União para anular o acórdão do STJ por usurpação da competência do Supremo Tribunal e determinar que outro seja proferido, adstrito às questões infraconstitucionais acaso aventadas, bem como, com base no art. 543, § 2º, do C.Pr.Civil, negar provimento ao RE do SESCOB-DF contra o acórdão do TRF/1ª Região, em razão da jurisprudência do Supremo Tribunal sobre a questão constitucional de mérito. III. PIS/COFINS: revogação pela L. 9.430/96 da isenção concedida às sociedades civis de profissão pela LC 70/91. 1. **A norma revogada - embora inserida formalmente em lei complementar - concedia isenção de tributo federal e, portanto, submetia-se à disposição de lei federal ordinária, que outra lei ordinária da União, validamente, poderia revogar, como efetivamente revogou. 2. Não há violação do princípio da hierarquia das leis - rectius, da reserva constitucional de lei complementar - cujo respeito exige seja observado o âmbito material reservado pela Constituição às leis complementares. 3. Nesse sentido, a jurisprudência sedimentada do Tribunal, na trilha da decisão da ADC 1, 01.12.93, Moreira Alves, RTJ 156/721, e também pacificada na doutrina.**



Lei nº 1003500380037 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 607854A9

Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000

Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

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

Site: www.cuiaba.mt.gov.br / www.cidadao.cuiaba.mt.gov.br

E-mail: secretaria.smc@cuiaba.mt.gov.br Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves

Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

(RE 419629, Relator(a): SEPÚLVEDA PERTENCE, Primeira Turma, julgado em 23-05-2006, DJ 30-06-2006 PP-00016 EMENT VOL-02239-04 PP-00658 RTJ VOL-00201-01 PP-00360 RDDT n. 132, 2006, p. 220-221)

Analisando a Lei Orgânica do Município de Cuiabá (Lei Orgânica nº 01/1990) não se encontra o tema dentre aqueles reservados à lei complementar, conforme art. 26, *in verbis*:

Art. 26 As leis complementares somente serão aprovadas se obtiverem maioria absoluta dos votos dos membros da Câmara Municipal, observados os demais termos de votação das leis ordinárias.

Parágrafo único. Serão leis complementares, dentre outras, as previstas nesta Lei Orgânica:

I - código Tributário do Município;

II - código de Obras e Edificações;

III - plano Diretor de Desenvolvimento Integrado;

IV - código Sanitário e de Posturas do Município;

V - código de Defesa do Meio Ambiente e Recursos Naturais;

VI - lei Instituidora do Regime Jurídico Único dos Servidores Municipais;

VII - lei Orgânica Instituidora da Guarda-Municipal;

VIII - lei de Criação de Cargos, Funções ou Empregos Públicos. (Retirada a Liminar TJ-MT, no julgamento da Adin 33, de 10/02/94) (Dispositivo revogado pela Emenda à Lei Orgânica nº 12, de 14 de maio de 2003)

Como as matérias de lei orgânica são obtidas pela exclusão daquelas que são reservadas à lei complementar, se conclui que as regras de direito urbanístico devem ser tratadas por lei ordinária.

Logo, a Lei Complementar nº 523/2023 é materialmente ordinária e aceita revogação por outra lei ordinária.

Por oportuno, caso essa Casa de Leis não entenda dessa forma, requiero seja a presente proposta recebida como Lei Complementar.



Lei nº 10.422 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 607854A9

Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000

Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

Sites: www.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade

www.cuiaba.mt.gov.br / www.cidadao.cuiaba.mt.gov.br

E-mail: secretaria.sm@ciuiaba.mt.gov.br

Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



0.00000.0.052760/2025



PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

LEI N° DE DE DE 2025.

Regulamenta, no âmbito do Município de Cuiabá/MT, os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana, de acordo com a Lei Federal n° 13.465/2017 e o Decreto Federal n° 9.310/2018 e dá outras providências.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - A Regularização Fundiária Urbana – REURB, no Município de Cuiabá, obedecerá às normas federais sobre o tema, em especial a Lei n° 13.465/2017 e ao Decreto n° 9.310/2018, e às disposições desta Lei.

Art. 2º - Para fins desta Lei, consideram-se:

I - núcleo urbano informal de uso não residencial: assentamento caracterizado pelo parcelamento do solo irregular ou clandestino, em que há predomínio da destinação não residencial, tais como estabelecimentos industriais, institucionais, comerciais, de serviços, centros comunitários e templos de qualquer culto, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município, cuja regularização será feita por meio de Reurb-E, nos termos do art. 5º, § 6º do Decreto Federal n° 9.310/2018;

II - Beneficiário: pessoa a quem se destina a constituição dos direitos reais;

III - Área de risco: aquela sujeita a riscos geológicos, de alagamento, riscos de contaminação por resíduos perigosos, sob redes de alta tensão, entre outros.

Art. 3º - O perímetro mínimo de um núcleo, para fins de reurb, corresponderá a uma quadra, entendida como área que é totalmente delimitada por ruas ou por essas e rios ou morros, ou outros acidentes geográficos, desde que não habitados.

Parágrafo Único. O disposto no *caput* se aplica ainda que o pedido seja formalizado por beneficiário de forma individual, pois a reurb se destina à incorporação de núcleo informal ao ordenamento territorial urbano, conforme art. 9º da Lei Federal n° 13.465/2017.

Art. 4º - O processamento e aprovação da Reurb ficam atribuídos à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, ressalvadas as competências específicas de outras Secretarias estabelecidas em lei de organização administrativa.

CAPÍTULO II

DAS MODALIDADES

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000

Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

Site: <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade>

E-mail: secretaria.smrc@cuia.ba.mt.gov.br / www.cidadao.cuiaba.mt.gov.br

Autenticar este documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 10035003800370031003A00500052002100. Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves

Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 10.000 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 607854A9



O Brasil no mundo da assinatura digital



PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 5º - A reurb compreende as duas modalidades previstas na Lei Federal nº 13.65/2017.

Art. 6º - Para a classificação da reurb na modalidade de interesse social a renda familiar não poderá ser superior ao quádruplo do salário-mínimo vigente no País.

TÍTULO II
DA REURB-E
SEÇÃO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 7º - A promoção da Reurb-E é compulsória e deverá ser promovida e custeada por seus legitimados.

§ 1º Não requerida a Reurb-E, poderá o Município, se for de seu interesse e pelo órgão competente, com a identificação do responsável pela formação do núcleo urbano informal classificado como Reurb-E, de seus ocupantes ou da associação que os congregue, expedir notificação para que qualquer um destes promova a Reurb, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 2º Não iniciada a Reurb-E no prazo acima e demonstrado interesse público, o Município poderá promovê-la, devendo o custeio do projeto de regularização fundiária, plano urbanístico, assim como, caso necessários o estudo técnico ambiental e a implantação da infraestrutura essencial, serem objeto de cobrança aos seus beneficiários, a ser reajustado monetariamente entre as datas de seus dispêndios e a data de seu pagamento, além de juros à taxa de 12% (doze por cento) ao ano incidentes no mesmo período.

§ 3º A inércia dos qualificados para a promoção compulsória da Reurb-E, no prazo estabelecido no § 1º deste artigo, poderá implicar na aplicação das sanções devidas pelas infrações urbanísticas, edilícias e ambientais existentes no núcleo urbano informal, inclusive indenização por tais danos, na forma da Lei, independentemente de estar sendo promovida pelo Município.

SEÇÃO II
DA REURB-E EM IMÓVEIS DO MUNICÍPIO

Art. 8º - Os imóveis do Município, objeto da Reurb-E, poderão ser, no todo ou em parte, vendidos diretamente aos seus ocupantes, dispensados os procedimentos de desafetação e aqueles exigidos pela Lei Federal nº 14.133/2021, conforme autorização dos arts. 71 e 98 da Lei Federal nº 13.465/2017.

§ 1º A venda aplica-se unicamente aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2016, conforme determinação do art. 98 combinado com o art. 84 da Lei Federal nº 13.465/2017.

§ 2º A venda direta de que trata este artigo somente poderá ser concedida para, no máximo, dois imóveis, um residencial e um não residencial.



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000

Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

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

Site: www.cuiaba.mt.gov.br / www.cidadao.cuiaba.mt.gov.br

E-mail: secretaria.smrc@cuiba.mt.gov.br Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves

Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 10.000 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 607854A9



0.00000.0.052760/2025



PREFEITURA DE CUIABÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

§ 3º A venda direta de que trata este artigo deverá obedecer à Lei Federal nº 9.514/1997, ficando a União com a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral, na forma dos §§ 4º e 5º deste artigo.

§ 4º Para ocupantes com renda familiar situada entre cinco e dez salários-mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até duzentas e quarenta parcelas mensais e consecutivas, mediante sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação.

§ 5º Para ocupantes com renda familiar acima de dez salários-mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até cento e vinte parcelas mensais e consecutivas, mediante um sinal de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação.

Art. 9º - A ocupação deverá ser comprovada pela existência de construção na unidade imobiliária.

Art. 10 - A forma de apuração do valor da unidade imobiliária será definida por decreto, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias, conforme disposição do art. 16 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 11 - Na reurb-e, em se tratando de imóvel público municipal, não poderá ser concedido qualquer desconto ao montante calculado a título de justo valor, salvo se reconhecido o interesse público da ocupação por meio de decreto publicado na gazeta municipal, hipótese em que o desconto não poderá exceder 70%.

Parágrafo Único. Para pleitear o desconto citado no *caput*, a pessoa jurídica deverá comprovar que está regularmente constituída, que não tem fins lucrativos e que seus objetivos sociais atendem a pelo menos uma das seguintes finalidades:

- I - promoção da assistência social;
- II - promoção da cultura, defesa e conservação do patrimônio histórico e artístico;
- III - promoção gratuita da educação, observando-se a forma complementar de participação das organizações de que trata esta Lei;
- IV - promoção gratuita da saúde, observando-se a forma complementar de participação das organizações de que trata esta Lei;
- V - promoção da segurança alimentar e nutricional;
- VI - defesa, preservação e conservação do meio ambiente e promoção do desenvolvimento sustentável;
- VII - promoção do voluntariado;
- VIII - promoção do desenvolvimento econômico e social e combate à pobreza;
- IX - experimentação, não lucrativa, de novos modelos socioprodutivos e de sistemas alternativos de produção, comércio, emprego e crédito;



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000

Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

Site: <https://legislativo.camara.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade>

Site: www.cuiaba.mt.gov.br / www.cidadao.cuiaba.mt.gov.br

E-mail: secretaria.smci@cuiba.mt.gov.br / Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves

Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 10.000 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 607854A9





PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

X - promoção de direitos estabelecidos, construção de novos direitos e assessoria jurídica gratuita de interesse suplementar;

XI - promoção da ética, da paz, da cidadania, dos direitos humanos, da democracia e de outros valores universais;

XII - estudos e pesquisas, desenvolvimento de tecnologias alternativas, produção e divulgação de informações e conhecimentos técnicos e científicos que digam respeito às atividades mencionadas neste parágrafo.

XIII - estudos e pesquisas para o desenvolvimento, a disponibilização e a implementação de tecnologias voltadas à mobilidade de pessoas, por qualquer meio de transporte.

CAPÍTULO III

DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

TÍTULO I

DO REQUERIMENTO

Art. 12 - No requerimento de instauração da Reurb deverá constar a qualificação completa de seu subscritor, a qualidade de legitimado, acompanhado dos elementos necessários para a delimitação e identificação do núcleo urbano, bem com a indicação do histórico de formação e dos prováveis responsáveis pela sua implantação, e também informações sobre ações judiciais que se tiver conhecimento, além da sugestão de classificação acompanhada, se for o caso, dos elementos caracterizadores do interesse social.

§ 1º O requerimento apresentado por pessoa jurídica deverá ser instruído com seus atos constitutivos e demais documentos comprobatórios da sua regularidade e da legitimidade do requerente, além de sua qualificação completa.

§ 2º Se o requerimento for apresentado pela Defensoria, além dos documentos dos assistidos, deverá ser juntada procuração simples e declaração de hipossuficiência;

§ 3º Se os beneficiários estiverem sendo representados por cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana, também deverão ser apresentados os documentos que comprovem a regular constituição e a pertinência temática.

§ 4º Será indeferido o requerimento individual para a aplicação de legitimação fundiária sobre unidade imobiliária inserida em núcleo urbano informal consolidado, devendo o pedido, ainda que individual, ser complementado de forma que a regularização contemple as características do núcleo urbano informal consolidado.

Art. 13 - A instauração da REURB será feita por meio de portaria, à qual se dará publicidade por meio de publicação na Gazeta Municipal, para franquear a participação dos



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000

Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

Legislativo: <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade>

Site: www.cuiaba.mt.gov.br / www.cidadao.cuiaba.mt.gov

E-mail: secretaria.smc@cuiaba.mt.gov.br Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves

Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 1.003 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 607854A9



O Brasil usará a assinatura digital



PREFEITURA DE CUIABÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

interessados nas etapas do processo de regularização fundiária, em observância ao disposto no art. 10, inciso XII, da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 14 - Em processo administrativo de regularização fundiária instaurado por outros órgãos públicos, em áreas de seu domínio situadas no território do Município de Cuiabá, haverá a análise e aprovação do Município apenas em relação ao projeto de regularização fundiária apresentado, que compreende a análise urbanística e ambiental de núcleo urbano informal consolidado.

Parágrafo Único. Após registro da reurb em cartório, o ente promotor deverá encaminhar cópia das matrículas ou equivalente à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária para fins de cadastro imobiliário.

TÍTULO II

DO PROCESSAMENTO DA REURB-S

Art. 15 - No caso de Reurb-S, caso haja proposta de elaborar e custear o Projeto de Regularização Fundiária e implementar as obras de infraestrutura essencial, o legitimado proponente deverá apresentar Termo de Responsabilidade pela Reurb – TRR, que deverá indicar se a Reurb será promovida integral ou parcialmente e a responsabilidade pelo custo envolvido na regularização, incluindo os custos de execução de eventuais obras da infraestrutura essencial, se for o caso.

§ 1º A assunção de responsabilidade pelo legitimado proponente nos termos previstos neste artigo não impede a possibilidade de cobrança regressiva junto aos responsáveis pela implantação do núcleo.

§ 2º O Termo de Responsabilidade pela Reurb – TRR firmado entre o requerente da Reurb e a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária constituirá título executivo extrajudicial, no caso de não cumpridas as obrigações a ele vinculadas.

Art. 16 - Quando não forem apresentados todos os elementos técnicos necessários à execução da Reurb-S ou quando não assumidos os custos da implantação da infraestrutura essencial, se houver, pelos legitimados, os requerentes deverão aguardar a inclusão do núcleo no planejamento estratégico e orçamentário da Secretaria Municipal de Habitação.

TÍTULO III

DA REURB EM ÁREA AMBIENTALMENTE SENSÍVEL

Art. 17 - São consideradas áreas ambientalmente sensíveis as de preservação permanente, de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais.

Art. 18 - Além das regras estabelecidas nas normas federais quanto à obrigatoriedade do estudo técnico ambiental dos arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651/2012, a reurb implica em compensação ambiental pecuniária, além da recuperação da área remanescente.



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000

Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

Site: <https://legislativo.camaraucuiaba.mt.gov.br/autenticidade>

Site: www.cuiaba.mt.gov.br / www.cidadao.cuiaba.mt.gov.br

E-mail: secretaria_smc@ucuiaba.mt.gov.br / Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves

Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 10.242 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 607854A9



0 Brasil 01.000
do assinado digital



PREFEITURA DE CUIABÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

§ 1º A compensação pecuniária será calculada pela multiplicação da área do terreno pelo valor venal do metro quadrado usado para apuração do IPTU, tudo expresso em metros quadrados, e será paga após a decisão de conclusão da reurb, como condição para expedição da CRF.

§ 2º Quando se tratar de edificação já existente e que esteja munida de Alvará de Construção ou Habite-se, não se aplica a previsão de medida de compensação ambiental.

§ 3º O disposto no *caput* não se aplica à reurb-s, hipótese em que a compensação será efetuada por meio de ação ambiental coordenada pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, com o objetivo de promover educação ambiental da comunidade.

Art. 19 - Caso a área de preservação permanente seja confrontante ao núcleo objeto de reurb o estudo técnico será dispensado se a avaliação emitida pela secretaria competente atestar a preservação.

Art. 20 - Nas áreas de APP desocupadas, sem vegetação nativa e adjacentes aos projetos de REURB, deverá ser priorizado a implantação de parques lineares ou praças públicas.

TÍTULO IV

DA REURB EM ÁREA VERDE E PRAÇA

Art. 21 - Sempre que possível a reurb observará o percentual relativo às áreas verdes e praças, ainda que precisem ser realocadas em outras áreas do núcleo.

Art. 22 - A regularização fundiária em áreas verdes e praças públicas será admitida quando demonstrado, mediante parecer técnico:

I - a inexistência de função ambiental no local e

II - a assinatura de Termo de Responsabilidade que contere as medidas compensatórias destinadas à criação ou melhoria de áreas verdes, equipamentos comunitários e praças públicas em outras áreas do município, salvo se o Interessado se enquadrar nos critérios exigidos para a Reurb-S.

§ 1º O Termo de Responsabilidade, firmado entre o requerente da Reurb e a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, constituirá título executivo extrajudicial, no caso de não cumpridas as obrigações a ele vinculadas.

§ 2º Em áreas verdes e praças públicas ocupadas há mais de 10 anos, desde que consolidadas e integradas à malha urbana, ficam dispensadas as medidas compensatórias.

§ 3º O parecer técnico observará critérios objetivos estabelecidos pelo órgão competente para matéria ambiental.

§ 4º Em se tratando de reurb-s a compensação será feita mediante o plantio de uma árvore nativa dentro de cada lote (caráter educativo).



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000

Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

Site: legislativo.camara.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade

Site: www.cuiaba.mt.gov.br / www.cidadao.cuiaba.mt.gov.br

E-mail: secretaria.smrc@cuiaba.mt.gov.br | Documento assinado

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

Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

TÍTULO V
DA CONCLUSÃO DA REURB

Art. 23 - A decisão de conclusão da reurb será publicizada por meio da gazeta municipal juntamente com a listagem de beneficiários, para conhecimento e apresentação de pedido de correção ou impugnação, no prazo de 10 (dez) dias, a contar da publicação.

§ 1º Transcorrido o prazo previsto neste artigo sem a apresentação de correções ou impugnações será expedida a CRF.

§ 2º Caso haja pedido de correção ou impugnação, as unidades imobiliárias questionadas serão incluídas em listagem complementar, após resolução das divergências apresentadas.

Art. 24 - No caso de Reurb-E, o legitimado proponente será notificado a retirar a CRF para protocolá-la perante o Oficial de Registro de Imóveis, no prazo de 30 (trinta) dias contados de sua retirada, devendo apresentar o protocolo ao órgão competente pela Reurb, sob pena de cancelamento da CRF.

Parágrafo Único. Após registro, deverá enviar cópia das matrículas ao Município para atualização da base cadastral, no prazo de 10 (dez) dias.

Art. 25 - A conclusão da Reurb, em quaisquer das modalidades previstas nesta Lei, confere direito de regresso àqueles que suportaram os seus custos e obrigações em face dos responsáveis pela formação e implantação do núcleo urbano informal.

CAPÍTULO IV
DO RESSARCIMENTO AO MUNICÍPIO

Art. 26 - A Reurb-E promovida pelo Município ensejará a tomada de providências judiciais em face dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano, se conhecidos, e dos beneficiários para ressarcimento das importâncias despendidas com a regularização.

Parágrafo único. Para atendimento do previsto neste artigo, deverá ser autuado processo administrativo instruído com todas as informações necessárias à propositura da ação judicial.

Art. 27 - Serão objeto de ressarcimento ao Município as importâncias relativas a:

- I - projetos e obras de infraestrutura urbana que tenham sido executados pela Administração Municipal;
- II – peças técnicas custeadas pelo Município;
- III - taxas, tarifas e preços públicos devidos no âmbito do processo de regularização fundiária;
- IV - outros gastos comprovadamente realizados.

CAPÍTULO V



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000

Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

Site: <https://legislativo.camara.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade>

Site: www.cuiaba.mt.gov.br / www.cidadao.cuiaba.mt.gov.br

E-mail: secretaria.smrc@cuia.mt.gov.br

Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 28 - Para expedição da declaração prevista no art. 69 da Lei Federal nº 13.465/2017 o interessado deverá apresentar a planta de parcelamento do solo e os respectivos memoriais descritivos a serem levados a registro junto à Serventia de Registro de Imóveis competente e assinar termo de compromisso que, após efetuado o registro, apresentará relação da certidão das matrículas abertas.

Art. 29 - A renda obtida com a alienação de imóveis em reurb-e e com as compensações previstas nesta Lei integralizará o Fundo Municipal de Regularização Fundiária.

Art. 30 – Independente da modalidade, a concessão de direitos sobre áreas de titularidade do município observará o cumprimento da função social do imóvel, vedada a utilização para fins de especulação imobiliária.

Art. 31 - Revogam-se a Lei Complementar nº 523/2023 e outras disposições em contrário.

Art. 32 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Cuiabá/MT, de de 2025.



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000

Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

Sites: <https://legislativo.camara.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade>

www.cuiaba.mt.gov.br / www.cidadao.cuiaba.mt.gov.br

E-mail: secretaria.sim@cuiba.mt.gov.br

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

Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 10.000 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 607854A9



Processo: SIGED 052760/2025

Interessado: Município de Cuiabá – Secretaria Municipal de habitação e regularização fundiária

Assunto: Análise das Minutas de lei de assistência técnica pública e gratuita para habitação de interesse social e concessão de materiais de construção, lei complementar que altera dispositivos dos Fundos municipais criados pelas Leis complementares n.º 239 e 240 de 16 de junho de 2011, bem como lei que visa revogar a lei complementar 523/23, apresentando novo texto para regulamentar a regularização fundiária urbana em Cuiabá

PARECER Nº 37/2025/GAB/PAFAU/PGM

Tratam-se os autos de solicitação da Secretaria Municipal de Habitação e regularização fundiária de análise e manifestação quanto às minutas de Leis elaboradas pela referida secretaria municipal, sendo apresentada nos autos a Minuta de lei de assistência técnica pública e gratuita para habitação de interesse social e concessão de materiais de construção, minuta de lei complementar que altera dispositivos dos Fundos municipais criados pelas Leis complementares n.º 239 e 240 de 16 de junho de 2011, bem como lei que visa revogar a lei complementar 523/23, apresentando novo texto para regulamentar a regularização fundiária urbana em Cuiabá

Nesta Procuradoria, examinando as minutas sugeridas, foram tecidas as considerações que se seguem.

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

Por oportuno, vejamos:

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

(...)

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

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

LC nº 208/2010.

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

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

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

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

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

Via de regra, diz-se que o parecer jurídico não vincula o administrador público, pois se trata de mera opinião que pode ou não ser adotada. Neste ponto, aliás, já se manifestou há muito tempo o Supremo Tribunal Federal: “... **o parecer não é ato administrativo**, sendo quando muito, ato de administração consultiva, que visa a informar, elucidar, sugerir

providencias administrativas a serem estabelecidas nos atos de administração ativa.” (MS 24.073/DF – Rel. Min. Carlos Velloso, DJ 31/10/2003).

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

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

Vislumbra-se do que consta dos autos que pretende a secretaria municipal de habitação e regularização fundiária a aprovação de minuta de lei de assistência técnica pública e gratuita para habitação de interesse social e concessão de materiais de construção.

Em relação à norma proposta, necessário mencionar que já foi aprovada anteriormente outra norma com conteúdo semelhante, qual seja a lei municipal n.º 6.380/2019 que não chegou a ser efetivada pelo Município, sendo que deverá ser analisada quanto a sua continuidade ou se há interesse em sua alteração ou revogação da referida norma pelo Município.

Quanto aos serviços a serem prestados pelo Município que constam da minuta da norma objeto dos autos, necessário seja levantado quanto a existência de recurso orçamentário para sua execução para evitar seja o erário público onerado demasiadamente com as obrigações que constam na referida norma.

Em relação aos beneficiários do programa a ser instituído pelo Município, entendo ser necessário que o imóvel já tenha sido regularizado pelo Município, uma vez que a mera possibilidade de sua regularização sem uma conclusão do processo administrativo pelo Município não poderá lhe garantir

direitos definitivos sobre o imóvel e a aplicação de recursos públicos, podendo implicar em fomento de ocupações irregulares pelo Município.

Em relação às condições de habitabilidade do imóvel, entendo ser necessária a apresentação de declaração de profissional ou técnico responsável pela edificação, sob pena de causar prejuízo a outras edificações/imóveis em seu entorno, devendo observar o que dispõe a legislação municipal vigente.

Já quanto à minuta de lei complementar que altera dispositivos das Leis complementares n.º 239/2011 e 240/2011 que tratam do fundo municipal de regularização fundiária e do fundo municipal de regularização fundiária, demonstrou-se nos autos a necessidade de alterações quanto às secretarias municipais e membros do Conselho gestor dos referidos fundos que devem constar das Leis complementares n.º 239/2011 e 240/2011 e que devem ser atualizadas em consonância com a legislação municipal vigente.

Em relação às alterações sugeridas pela secretaria interessada, não encontramos óbices a sua realização, desde que em consonância com os princípios e normas atinentes ao tema em questão.

Quanto à minuta de lei que visa revogar a lei complementar n.º 523/23, apresentando a secretaria municipal novo texto para regulamentar a regularização fundiária urbana em Cuiabá, temos a expor o seguinte:

Antes da aprovação da Lei complementar municipal n.º 523/23, estava vigente no município de Cuiabá a Lei complementar n.º 345/2014 que instituiu a Política municipal de regularização fundiária sustentável com base na Lei Federal nº 11.977, de 2009 - Programa Federal "Minha Casa Minha Vida", dentre outras normas à época existentes.

No entanto, com o advento da Lei federal n.º 13.465/17, foi necessária a revogação da referida lei complementar municipal, sendo elaborada nova lei complementar para regulamentar a regularização fundiária urbana no município, realizada em conjunto com vários órgãos municipais e

estaduais, MP e CMDE, uma vez que a Procuradoria e o MP constataram que não estava sendo seguido pela Secretaria municipal de habitação e regularização fundiária o devido procedimento constante da legislação federal, dando ensejo a diversas irregularidades e emissão de títulos indevidos pela referida secretaria em afronta aos requisitos legais, sendo objeto de diversas medidas judiciais visando à anulação dos títulos expedidos e ao ressarcimento ao erário público.

Sendo assim, essa Procuradoria não se opõe à norma proposta para a realização da REURB pretendida pela Secretaria municipal competente, de extrema importância para o Município, mas que é necessário o atendimento da lei federal e norma municipal que lhe dê aplicação no âmbito do Município, **estabelecendo o devido procedimento e fases para possibilitar a realização da REURB**, o que até o presente momento não foi aplicado pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária que não vem atendendo aos requisitos exigidos pela legislação, devendo elaborar o devido processo e expedir a Certidão de Regularização Fundiária – CRF ao final de sua análise e anterior ao envio ao Cartório de Registro de Imóveis.

Nos termos do art. 24, I, da Constituição Federal, compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre direito urbanístico, cabendo à União estabelecer normas gerais e aos demais entes federados a competência suplementar (art. 30, II, CF). Assim, a Lei Federal nº 13.465/2017 disciplina normas gerais de regularização fundiária, enquanto os municípios possuem competência para editar normas supletivas que atendam às especificidades locais.

A proposta ora analisada respeita a repartição de competências ao adotar como diretriz geral a submissão do Município às normas federais sobre Reurb, limitando-se a regulamentar aspectos de

natureza local, em conformidade com o regime federativo, devendo ser observada outras normas federal como a Lei federal 12.651/12, dentre outras.

Nesse caso, o artigo 28 da Lei Federal nº 13.465/2017 dispõe que se deve obedecer às seguintes fases:

- I. requerimento dos legitimados;
- II. processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
- III. elaboração do projeto de regularização fundiária;
- IV. saneamento do processo administrativo;
- V. decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
- VI. expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) pelo Município; e
- VII. registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada”.

Ademais, de acordo com o art. 12 da Lei Federal nº 13.465/2017, a aprovação da Reurb, com a consequente emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) pelo Município, pressupõe a aprovação urbanística e ambiental do projeto de regularização, motivo pelo qual é necessária a análise e aprovação do projeto urbanístico e ambiental para o núcleo urbano informal a ser regularizado, o que demanda equipe multidisciplinar que poderá ser constituída por integrantes de algumas secretarias municipais e dessa Procuradoria Municipal.

Dispõe, ainda, o artigo 35 da Lei nº 13.465/2017 que:

“o projeto de regularização deverá conter, no mínimo: I – levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado; II – planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível; III – estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental; IV – projeto

urbanístico; V – memoriais descritivos; VI – proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso; VII – estudo técnico para situação de risco, quando for o caso; VIII – estudo técnico ambiental, para os fins previstos na Lei, quando for o caso; IX – cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e X – termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

A legislação também prevê o conteúdo mínimo do projeto urbanístico de regularização fundiária (o art. 36 da Lei nº 13.465/2017), que deverá trazer a indicação:

I – das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas; II – das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver; III – quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada; IV – dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver; V – de eventuais áreas já usucapidas; VI – das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias; VII – das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias; VIII – das obras de infraestrutura essenciais (sistema de abastecimento de água potável, coleta e tratamento do esgotamento sanitário, rede de energia elétrica domiciliar e soluções de drenagem), quando necessárias; IX – de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

Tais levantamentos, diagnósticos e estudos ambientais exigidos pela legislação são de fundamental importância para a consistência dos projetos de regularização. Serão eles que permitirão identificar a modalidade da Reurb, as áreas

passíveis de regularização, áreas alagáveis e com riscos geológicos, obras de engenharia indicadas, bem como as medidas de infraestrutura necessárias, sendo que a qualidade dos estudos produzidos determinará a qualidade do projeto de regularização, além de ser um instrumento essencial para subsidiar a tomada de decisões no curso de todo o processo.

Menciona ainda a norma federal que as autoridades licenciadoras poderão exigir contrapartidas e compensações urbanísticas e ambientais (constantes em termo de compromisso, com força de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 35 da referida norma), bem como definir as responsabilidades para a implantação de equipamentos públicos, sendo que referido termo de compromisso será parte da Certidão de Regularização Fundiária expedida pelo Município ao final do procedimento da Reurb.

É essencial que todas as obrigações relacionadas à implementação do projeto (implantação de infraestrutura, medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, estudos técnicos etc.) estejam especificadas no cronograma e sejam expressamente formalizadas, de forma detalhada, no termo de compromisso, a ser assinado por todos os entes e beneficiários responsáveis pelas respectivas execuções.

Somente após o projeto de regularização fundiária urbana ser aprovado pelos órgãos competentes (licenciamento urbanístico e ambiental), o Município expedirá a Certidão de Regularização Fundiária (CRF), documento necessário para que sejam adotadas as providências relacionadas ao registro da Regularização Fundiária.

De acordo com o inciso V do art. 11 da Lei nº 13.465/2017, a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) será constituída do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos.

Necessário mencionar, ainda, que a proposição de um projeto de regularização fundiária deverá guardar compatibilidade com o Plano Diretor do Município (arts. 40, 41 e 42 da Lei Federal nº 10.257/2001).

Mesmo no caso da REURB INOMINADA que pode ser aplicada para diversos bairros de Cuiabá que já possuem parcelamentos anteriores a 1979, deverá ser atendido os requisitos da legislação vigente, com procedimento mais simplificado, anteriormente ao seu envio para o Cartório de registro de imóveis.

No caso da legitimação fundiária, onde o Município irá outorgar a propriedade do imóvel ao ocupante, através da emissão de título a ser registrado junto ao Cartório de registro de imóveis competente, será preciso qualificar e declarar o assentamento como núcleo urbano informal consolidado e instaurar o procedimento de regularização, bem como deverá ser demonstrado no procedimento administrativo de regularização fundiária a existência do núcleo em 22/12/16, não podendo o beneficiário ser concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel ou não tenha sido contemplado com "legitimação de posse" ou "fundiária" de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto (art. 23, §1º e 4º da Lei 13.465/2017).

Em relação à definição trazida pela minuta quanto a unidade mínima da Reurb como uma quadra, entendemos ser relevante, uma vez que reforça a natureza coletiva da regularização, alinhada ao que dispõe o art. 9º da Lei 13.465/2017.

Entendo ser necessário, ainda, que seja realizada Reurb apenas em imóveis que possuam edificação comprovada pelo ocupante a ser beneficiado com a regularização fundiária, não podendo ser doados/vendidos pelo Município bens públicos vagos, uma vez que hoje no município de Cuiabá são inúmeras famílias que buscam unidades habitacionais para moradia e não podem ser concedidos/transferidos imóveis públicos a particulares com fins meramente especulativos.

O art. 28 trata de "reurb inominada", mas não há definição expressa, motivo pelo qual recomenda-se esclarecer no art. 2º ou por meio de parágrafo específico o que caracteriza esse procedimento, evitando dúvidas sobre sua aplicação.

Recomendo ainda que seja incluído artigo prevendo que aspectos operacionais da norma (como documentos exigidos, prazos, valores de compensação) possam ser atualizados por regulamento do Executivo.

Deverá ser incluído ainda artigo que disponha que o beneficiário da Reurb não poderá ser concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel ou não tenha sido contemplado com "legitimação de posse" ou "fundiária" de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto (art. 23, §1º e 4º da Lei 13.465/2017).

Já em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial objeto de REURB, deverá ser reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

Em relação às áreas de preservação permanente, tendo em vista o que dispõe a lei federal 12.651/12, sugerimos que conste da norma proposta o limite mínimo de área de preservação permanente a ser respeitada pelos ocupantes.

No tocante aos núcleos classificados como Reurb-E em APPs, é importante salientar que, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, deve ser mantida faixa não edificável com largura mínima de 15 metros de cada lado (artigo 65, §2º, do Código Florestal). Isso quer dizer que, se uma construção do núcleo classificado como Reurb-E estiver situada a menos de quinze metros do leito de curso d'água, mesmo que sejam realizados os estudos ambientais descritos no §1º do artigo 65, a edificação não será regularizada.

Ademais, deve proceder a secretaria competente à identificação das áreas de risco para evitar prejuízos ao meio ambiente e proceder à recuperação de danos ambientais causados advindos da ocupação ocorrida ao longo de cursos d'água e nascentes do município, tendo em vista o que dispõe o Decreto 12.041/2024 que instituiu o Programa Cidades Verdes Resilientes - PCVR, com o objetivo de aumentar a qualidade ambiental e a resiliência das cidades brasileiras diante dos impactos causados pela mudança do clima, por meio da integração de políticas urbanas, ambientais e climáticas, do estímulo às práticas sustentáveis e da valorização dos serviços ecossistêmicos do verde urbano.

Além disso, são inúmeras as medidas judiciais ajuizadas pelo Município, através dessa Procuradoria municipal ou do Ministério Público Estadual, visando à desocupação de áreas públicas e APP, sendo muitas posteriores a 2016, quando não existia ainda qualquer edificação ou núcleo informal consolidado nas áreas que foram objeto das demandas judiciais mas que houve o fomento de

ocupações pelo Poder público nas referidas áreas públicas e de APP em razão do descumprimento de decisões judiciais que determinaram a desocupação e demolição das ocupações indevidamente realizadas, devendo ser avaliado pelo Município quais áreas poderão ser de fato objeto de regularização fundiária, para que não continue a ocorrer o fomento de ocupações indevidas no município de Cuiabá que, em grande parte, possui fins meramente especulativos e criminosos.

Ademais, em relação a essa minuta de lei que visa revogar a lei complementar n.º 523/23, sendo elaborada, analisada e aprovada anteriormente pelo CMDE, sugerimos seja encaminhada a minuta de lei em questão para a devida análise e aprovação pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico.

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

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, 14 de maio de 2.025.

(assinado digitalmente)

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

DESPACHO N.º 514/GAB/PAAL/PGM/2025

PROCESSO (SIGED): 00000.0.052760/2025

SOLICITANTE/INTERESSADO(A): SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA-SMHABT

ASSUNTO: ANÁLISE DOS PROJETOS DE LEI – 1. PROGRAMA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA PÚBLICA E GRATUITA PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E A CONCESSÃO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO; 2. ALTERA REGRAMENTO DOS FUNDOS MUNICIPAIS CRIADOS PELAS LEIS COMPLEMENTARES N° 239 E 240/2011; e 3. REGULAMENTA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE ACORDO COM A LEI FEDERAL N° 13.465/2017 E DECRETO FEDERAL N° 9.310/2018

Vistos, etc.

Trata-se de processo administrativo encaminhado a esta Procuradoria de Assuntos Administrativos e Legislativos (PAAL) para análise jurídica e emissão de parecer acerca de três minutas de Projeto de Lei.

A **primeira** minuta dispõe sobre o Programa Municipal de Assistência Técnica Pública e Gratuita para Habitação de Interesse Social e a Concessão de Materiais de Construção, estabelecendo outras providências correlatas. A **segunda** altera o regramento dos Fundos Municipais criados pelas Leis Complementares nº 239 e 240, de 16 de junho de 2011, e versa sobre outras disposições pertinentes. A **terceira**, por sua vez, regulamenta, no âmbito do Município de Cuiabá/MT, os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB), em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017 e o Decreto Federal nº 9.310/2018, além de prever outras medidas.

Inicialmente, cumpre destacar que as matérias tratadas nos presentes autos foram objeto de **análise jurídica** pela **Procuradoria de Assuntos Fundiários, Ambientais e Urbanísticos (PAFAU)**, por meio do **Parecer nº 37/2025/GAB/PAFAU/PGM (doc. 9.157047/2025)**, de autoria da Procuradora Municipal Patrícia Cavalcanti Albuquerque.

Para fins de fundamentação e coesão argumentativa, reproduz-se, de forma condensada, dada a sua extensão, os principais pontos da manifestação da PAFAU.

[...]

Vislumbra-se do que consta dos autos que pretende a secretaria municipal de habitação e regularização fundiária a aprovação de minuta de lei de assistência técnica pública e gratuita para habitação de interesse social e concessão de materiais de construção.

Em relação à norma proposta, necessário mencionar que já foi aprovada anteriormente outra norma com conteúdo semelhante, qual seja a lei municipal n.º 6.380/2019 que não chegou a ser efetivada pelo Município, sendo que deverá ser analisada quanto a sua continuidade ou se há interesse em sua alteração ou revogação da referida norma pelo Município.

Quanto aos serviços a serem prestados pelo Município que constam da minuta da norma objeto dos autos, necessário seja levantado quanto a existência de recurso orçamentário para sua execução para evitar seja o erário público onerado demasiadamente com as obrigações que constam na referida norma.

Em relação aos beneficiários do programa a ser instituído pelo Município, entendo ser necessário que o imóvel já tenha sido regularizado pelo Município, uma vez que a mera possibilidade de sua regularização sem uma conclusão do processo administrativo pelo Município não poderá lhe garantir direitos definitivos sobre o imóvel e a aplicação de recursos públicos, podendo implicar em fomento de ocupações irregulares pelo Município.

Em relação às condições de habitabilidade do imóvel, entendo ser necessária a apresentação de declaração de profissional ou técnico responsável pela edificação, sob pena de causar prejuízo a outras edificações/imóveis em seu entorno, devendo observar o que dispõe a legislação municipal vigente.

[...]

Quanto à minuta de lei que visa revogar a lei complementar n.º 523/23, apresentando a secretaria municipal novo texto para regulamentar a regularização fundiária urbana em Cuiabá, temos a expor o seguinte:

Antes da aprovação da Lei complementar municipal n.º 523/23, estava vigente no município de Cuiabá a Lei complementar n.º 345/2014 que instituiu a Política municipal de regularização fundiária sustentável com base na Lei Federal nº 11.977, de 2009 - Programa Federal "Minha Casa Minha Vida", dentre outras normas à época existentes.

No entanto, com o advento da Lei federal n.º 13.465/17, foi necessária a revogação da referida lei complementar municipal, sendo elaborada nova lei complementar para regulamentar a regularização fundiária urbana no município, realizada em conjunto com vários órgãos municipais e estaduais, MP e CMDE, uma vez que a Procuradoria e o MP constataram que não estava sendo seguido pela Secretaria municipal de habitação e regularização fundiária o devido procedimento constante da legislação federal, dando ensejo a diversas irregularidades e emissão de títulos indevidos pela referida secretaria em afronta aos requisitos legais, sendo objeto de diversas medidas judiciais visando à anulação dos títulos expedidos e ao ressarcimento ao erário público.

Sendo assim, essa Procuradoria não se opõe à norma proposta para a realização da REURB pretendida pela Secretaria municipal competente, de extrema importância para o Município, **mas que é necessário o atendimento da lei federal e norma municipal que lhe dê aplicação no âmbito do Município, estabelecendo o devido procedimento e fases para possibilitar a realização da REURB, o que até o presente momento não foi aplicado pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária que não vem atendendo aos requisitos exigidos pela legislação, devendo elaborar o devido processo e**



expedir a Certidão de Regularização Fundiária – CRF ao final de sua análise e anterior ao envio ao Cartório de Registro de Imóveis.

Nos termos do art. 24, I, da Constituição Federal, compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre direito urbanístico, cabendo à União estabelecer normas gerais e aos demais entes federados a competência suplementar (art. 30, II, CF). Assim, a Lei Federal nº 13.465/2017 disciplina normas gerais de regularização fundiária, enquanto os municípios possuem competência para editar normas supletivas que atendam às especificidades locais.

A proposta ora analisada respeita a repartição de competências ao adotar como diretriz geral a submissão do Município às normas federais sobre Reurb, limitando-se a regulamentar aspectos de natureza local, em conformidade com o regime federativo, **devendo ser observada outras normas federal como a Lei federal 12.651/12, dentre outras.**

[...]

Ademais, de acordo com o art. 12 da Lei Federal nº 13.465/2017, a **aprovação da Reurb**, com a consequente emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) pelo Município, **pressupõe a aprovação urbanística e ambiental do projeto de regularização, motivo pelo qual é necessária a análise e aprovação do projeto urbanístico e ambiental para o núcleo urbano informal a ser regularizado, o que demanda equipe multidisciplinar que poderá ser constituída por integrantes de algumas secretarias municipais e dessa Procuradoria Municipal.**

[...]

O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

A legislação também prevê o conteúdo mínimo do projeto urbanístico de regularização fundiária (o art. 36 da Lei nº 13.465/2017), que deverá trazer a indicação:

[...]

Tais levantamentos, diagnósticos e estudos ambientais exigidos pela legislação são de fundamental importância para a consistência dos projetos de regularização. Serão eles que permitirão identificar a modalidade da Reurb, as áreas passíveis de regularização, áreas alagáveis e com riscos geológicos, obras de engenharia indicadas, bem como as medidas de infraestrutura necessárias, sendo que a qualidade dos estudos produzidos determinará a qualidade do projeto de regularização, além de ser um instrumento essencial para subsidiar a tomada de decisões no curso de todo o processo.

Menciona ainda a norma federal que as autoridades licenciadoras poderão exigir contrapartidas e compensações urbanísticas e ambientais (constantes em termo de compromisso, com força de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 35 da referida norma), bem como definir as responsabilidades para a implantação de equipamentos públicos, sendo que referido termo de compromisso será parte da Certidão de Regularização Fundiária expedida pelo Município ao final do procedimento da Reurb.

É essencial que todas as obrigações relacionadas à implementação do projeto (implantação de infraestrutura, medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, estudos técnicos etc.) estejam especificadas no cronograma e sejam expressamente formalizadas, de





forma detalhada, no termo de compromisso, a ser assinado por todos os entes e beneficiários responsáveis pelas respectivas execuções.

Somente após o projeto de regularização fundiária urbana ser aprovado pelos órgãos competentes (licenciamento urbanístico e ambiental), o Município expedirá a Certidão de Regularização Fundiária (CRF), documento necessário para que sejam adotadas as providências relacionadas ao registro da Regularização Fundiária.

De acordo com o inciso V do art. 11 da Lei nº 13.465/2017, a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) será constituída do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos.

Necessário mencionar, ainda, que a proposição de um projeto de regularização fundiária deverá guardar compatibilidade com o Plano Diretor do Município (arts. 40, 41 e 42 da Lei Federal nº 10.257/2001).

Mesmo no caso da REURB INOMINADA que pode ser aplicada para diversos bairros de Cuiabá que já possuem parcelamentos anteriores a 1979, deverá ser atendido os requisitos da legislação vigente, com procedimento mais simplificado, anteriormente ao seu envio para o Cartório de registro de imóveis.

No caso da legitimação fundiária, onde o Município irá outorgar a propriedade do imóvel ao ocupante, através da emissão de título a ser registrado junto ao Cartório de registro de imóveis competente, será preciso qualificar e declarar o assentamento como núcleo urbano informal consolidado e instaurar o procedimento de regularização, bem como deverá ser demonstrado no procedimento administrativo de regularização fundiária a existência do núcleo em 22/12/16, não podendo o beneficiário ser concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel ou não tenha sido contemplado com "legitimação de posse" ou "fundiária" de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto (art. 23, §1º e 4º da Lei 13.465/2017).

Em relação à definição trazida pela minuta quanto a unidade mínima da Reurb como uma quadra, entendemos ser relevante, uma vez que reforça a natureza coletiva da regularização, alinhada ao que dispõe o art. 9º da Lei 13.465/2017.

Entendo ser necessário, ainda, que seja realizada Reurb apenas em imóveis que possuam edificação comprovada pelo ocupante a ser beneficiado com a regularização fundiária, não podendo ser doados/vendidos pelo Município bens públicos vagos, uma vez que hoje no município de Cuiabá são inúmeras famílias que buscam unidades habitacionais para moradia e não podem ser concedidos/transferidos imóveis públicos a particulares com fins meramente especulativos.

O art. 28 trata de "reurb inominada", mas não há definição expressa, motivo pelo qual recomenda-se esclarecer no art. 2º ou por meio de parágrafo específico o que caracteriza esse procedimento, evitando dúvidas sobre sua aplicação.

Recomendo ainda que seja incluído artigo prevendo que aspectos operacionais da norma (como documentos exigidos, prazos, valores de compensação) possam ser atualizados por regulamento do Executivo.



Deverá ser incluído ainda artigo que disponha que o beneficiário da Reurb não poderá ser concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel ou não tenha sido contemplado com "legitimação de posse" ou "fundiária" de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto (art. 23, §1º e 4º da Lei 13.465/2017).

Já em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial objeto de REURB, **deverá ser reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.**

Em relação às áreas de preservação permanente, tendo em vista o que dispõe a lei federal 12.651/12, **sugerimos que conste da norma proposta o limite mínimo de área de preservação permanente a ser respeitada pelos ocupantes.**

No tocante aos núcleos classificados como Reurb-E em APPs, é importante salientar que, **ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, deve ser mantida faixa não edificável com largura mínima de 15 metros de cada lado (artigo 65, §2º, do Código Florestal).** Isso quer dizer que, se uma construção do núcleo classificado como Reurb-E estiver situada a menos de quinze metros do leito de curso d'água, mesmo que sejam realizados os estudos ambientais descritos no §1º do artigo 65, a edificação não será regularizada.

Ademais, **deve proceder a secretaria competente à identificação das áreas de risco para evitar prejuízos ao meio ambiente e proceder à recuperação de danos ambientais causados advindos da ocupação ocorrida ao longo de cursos d'água e nascentes do município, tendo em vista o que dispõe o Decreto 12.041/2024 que instituiu o Programa Cidades Verdes Resilientes - PCVR, com o objetivo de aumentar a qualidade ambiental e a resiliência das cidades brasileiras diante dos impactos causados pela mudança do clima, por meio da integração de políticas urbanas, ambientais e climáticas, do estímulo às práticas sustentáveis e da valorização dos serviços ecossistêmicos do verde urbano.**

Além disso, são inúmeras as medidas judiciais ajuizadas pelo Município, através dessa Procuradoria municipal ou do Ministério Público Estadual, visando à desocupação de áreas públicas e APP, sendo muitas posteriores a 2016, quando não existia ainda qualquer edificação ou núcleo informal consolidado nas áreas que foram objeto das demandas judiciais mas que houve o fomento de ocupações pelo Poder público nas referidas áreas públicas e de APP em razão do descumprimento de decisões judiciais que determinaram a desocupação e demolição das ocupações indevidamente realizadas, devendo ser avaliado pelo Município quais áreas poderão ser de fato objeto de regularização fundiária, para que não continue a ocorrer o fomento de ocupações indevidas no município de Cuiabá que, em grande parte, possui fins meramente especulativos e criminosos.

Ademais, em relação a essa minuta de lei que visa revogar a lei complementar n.º 523/23, sendo elaborada, analisada e aprovada anteriormente pelo CMDE, sugerimos seja encaminhada a minuta de lei em questão para a devida análise e aprovação pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico.

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

Diante das considerações expostas pela Procuradora-Chefe da Procuradoria de Assuntos Fundiários, Ambientais e Urbanísticos – PAFAU, observa-se, com base na legislação municipal aplicável, a existência de normas que tratam de matéria análoga àquela veiculada em uma das minutas de projeto de lei sob análise.

Trata-se da Lei Municipal nº 6.380/2019, que institui o “Programa Bem Morar – A Prefeitura Reforma Sua Casa”, cujas disposições guardam estreita correlação com a proposta legislativa que versa sobre o Programa Municipal de Assistência Técnica Pública e Gratuita para Habitação de Interesse Social e Concessão de Materiais de Construção, especialmente, em seu “Capítulo II”.

Destacou-se, ainda, que a eventual implementação da nova norma exige, como requisito prévio, a verificação da existência de recursos orçamentários específicos, a fim de evitar compromissos financeiros desproporcionais por parte da administração pública.

Além disso, **reforçou-se que os beneficiários do programa devem ser proprietários de imóveis previamente regularizados,** haja vista que a mera expectativa de regularização não confere direito subjetivo à titulação e tampouco justifica o uso de recursos públicos, podendo inclusive estimular ocupações irregulares.

Também foi **recomendada a exigência de laudo técnico de habitabilidade, emitido por profissional legalmente habilitado,** em conformidade com a legislação municipal vigente, de modo a resguardar a segurança dos ocupantes e das edificações vizinhas.

Diante disso, antes de uma análise jurídica conclusiva, necessário que os apontamentos e recomendações formulados pela Procuradoria de Assuntos Fundiários, Ambientais e Urbanísticos – PAFAU sejam devidamente analisados e considerados pela secretaria demandante, eis que compete à secretaria avaliar se a legislação *atualmente* em vigor já contempla os objetivos almejados pelo projeto de lei ora proposto, ou mesmo se será necessária a regulamentação específica de dispositivos legais ou, ainda, eventual alteração legislativa para melhor adequação ao ordenamento jurídico municipal, sempre em observância às recomendações constantes no parecer técnico emitido pela PAFAU.

No que se refere à **minuta de projeto de lei** que visa regulamentar, no âmbito do Município de Cuiabá/MT, os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), **a Procuradoria de Assuntos Fundiários, Ambientais e Urbanísticos – PAFAU apontou a necessidade de estrita observância à Lei Federal nº 13.465/2017 e à legislação municipal correlata.**

Ressaltou-se, nesse sentido, que **a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária ainda não adota integralmente os procedimentos exigidos pela norma federal, sendo imprescindível a elaboração formal do processo administrativo de Reurb, com a expedição da respectiva Certidão de**

Regularização Fundiária – CRF, como etapa final e necessária ao envio do procedimento ao Cartório de Registro de Imóveis.

Ainda, informa-se que a proposta normativa deverá observar os arts. 40 a 42 da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), assegurando sua compatibilidade com o Plano Diretor do Município.

Também foi **salientada a ausência de definição expressa da denominada “Reurb Inominada”**, razão pela qual recomendou-se que o conceito correspondente seja incluído no art. 2º ou por meio de parágrafo específico, de modo a evitar dúvidas quanto à sua interpretação e aplicação prática.

Recomendou-se, outrossim, a inclusão de dispositivo autorizando que aspectos operacionais da norma, tais como documentação exigida, prazos e valores de compensação, possam ser regulamentados por ato do Poder Executivo, conferindo maior flexibilidade à sua implementação.

Da mesma forma, **sugeriu-se que a norma contenha previsão expressa de vedação à concessão dos benefícios da Reurb àqueles que sejam concessionários, foreiros ou proprietários exclusivos de outro imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que localizado em núcleo urbano diverso, ou que já tenham sido contemplados com procedimentos de legitimação de posse ou fundiária, conforme dispõe o art. 23, §§ 1º e 4º da Lei nº 13.465/2017.**

Com relação às Áreas de Preservação Permanente – APPs, e à luz do disposto na Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal), foi **sugerida a inclusão, na minuta, do limite mínimo de faixa não edificável a ser respeitado pelos ocupantes, especialmente em casos de Reurb-E, com vistas à preservação ambiental e à mitigação de riscos decorrentes de ocupações irregulares.**

Por fim, considerando que a proposta legislativa pretende revogar a Lei Complementar nº 523/2023, entende-se como recomendável que a minuta seja previamente submetida à análise e deliberação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico – CMDE, tal como ocorreu com a norma a ser revogada.

Portanto, observa-se que diversos aspectos relevantes apontados pela Procuradoria de Assuntos Fundiários, Ambientais e Urbanísticos – PAFAU **demandam prévia análise e deliberação por parte da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária**, notadamente quanto à compatibilidade das minutas com a legislação vigente, à necessidade de regulamentações complementares e à adequação de dispositivos propostos.

Tais ajustes poderão ensejar alterações substanciais no conteúdo das proposições legislativas apresentadas, razão pela qual **a emissão de parecer jurídico conclusivo por esta Procuradoria de Assuntos Administrativos e Legislativos – PAAL, neste momento, mostra-se incabível**, devendo o feito aguardar o devido retorno da secretaria demandante com a análise, considerações e adequações pertinentes.

Além disso, ressalta-se que a apresentação simultânea de diversas minutas de projetos de lei em um mesmo processo administrativo **compromete a celeridade e a eficiência da análise jurídica, sobretudo quando não há relação de prejudicialidade ou conexão evidente entre as matérias.**

Conforme boa prática administrativa, **cada processo deve tratar de um único ato normativo, salvo nos casos em que as proposições estejam diretamente interligadas ou quando a análise de uma norma dependa, necessariamente, da definição jurídica sobre outra.**

Assim, em conformidade com o art. 51, parágrafo único, da Lei Complementar nº 208/2010, e nos termos do art. 43 da Lei Municipal nº 5.806/2014, considerando a existência de legislação municipal vigente com objeto semelhante – notadamente a Lei Municipal nº 6.380/2019 – entende-se necessária a consulta à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, a fim de que se manifeste quanto à possibilidade de aproveitamento da norma mencionada para atendimento da demanda apresentada, bem como sobre sua adequação às novas exigências legais.

Caso reste constatada a insuficiência ou inadequação da legislação atualmente em vigor (Lei nº 6.380/2019) para os fins pretendidos neste processo administrativo, **recomenda-se a formulação de proposta de alteração legislativa específica, com vistas à atualização e compatibilização do ordenamento jurídico municipal à realidade normativa desejada. Alternativamente, poderá ser avaliada a viabilidade de regulamentação infralegal dos dispositivos existentes ou mesmo a revogação total ou parcial de normas eventualmente incompatíveis.**

Solicita-se, ainda, manifestação expressa da Secretaria acerca das **recomendações e ressalvas técnicas constantes no Parecer nº 37/2025/GAB/PAFAU/PGM**, em especial no que se refere à **minuta de projeto de lei que dispõe sobre os procedimentos de regularização fundiária urbana no âmbito do Município de Cuiabá/MT.**

Por oportuno, **reitera-se** a necessidade de **remessa** dos autos ao **Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico – CMDE**, para análise e deliberação quanto à minuta legislativa, em razão da relevância da matéria e da revogação pretendida da Lei Complementar nº 523/2023, conforme recomendações do Parecer nº 37/2025/GAB/PAFAU/PGM.

Dessa forma, a **manifestação da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária** constitui **etapa indispensável para subsidiar a análise jurídica conclusiva a ser realizada por esta Procuradoria Especializada sobre os projetos de lei em trâmite, viabilizando o adequado encaminhamento da matéria no âmbito do processo administrativo.**

Ressalta-se, por fim, que a atuação desta Especializada se limita à análise jurídica dos aspectos técnicos e legais das minutas submetidas, não abarcando juízo

de conveniência ou oportunidade administrativa, tampouco questões relativas à execução do ato normativo por parte da Secretaria competente.

Ante o exposto, **devolvam-se os autos à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária** para que, à luz das considerações ora expostas e das recomendações constantes do Parecer nº 37/2025/GAB/PAFAU/PGM, **manifeste-se:** **a)** sobre a viabilidade jurídica e administrativa das propostas legislativas apresentadas, promovendo, se for o caso, os ajustes necessários nas minutas ou a apresentação de novos projetos individualizados, conforme a matéria e a pertinência temática, nos termos do que consta no Parecer nº 37/2025/GAB/PAFAU/PGM.

A manifestação deve **também analisar e se manifestar** quanto: **b)** à aplicabilidade da Lei Municipal nº 6.380/2019 frente às demandas em análise; **c)** à viabilidade de adequações normativas, regulamentações complementares ou revogações parciais, conforme o caso; e **d)** às observações técnicas e jurídicas constantes no Parecer nº 37/2025/GAB/PAFAU/PGM.

Faculta-se, ainda, à Secretaria a apresentação de sugestões adicionais quanto à alteração, acréscimo ou aprimoramento dos dispositivos legais em análise, com o objetivo de assegurar maior compatibilidade com os objetivos da gestão municipal.

Recomenda-se, também, que **as futuras proposições legislativas sejam objeto de processos administrativos distintos**, observando-se a boa prática de vincular cada processo administrativo a um único ato normativo, salvo nos casos em que houver *clara relação de dependência ou conexão entre as matérias*, de modo a assegurar maior clareza, racionalidade procedimental e celeridade na análise por esta Procuradoria Especializada.

Encaminhem-se os autos à **Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHABT)** para ciência e providências que se fizerem necessárias.

Cuiabá, [data da assinatura eletrônica].

assinado eletronicamente

HERMANO JOSÉ DE CASTRO LEITE

Procurador-Chefe de Assuntos Administrativos e Legislativos
ATO GP Nº 982/2025



PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

OFÍCIO Nº 299/2025/GAB/SMHABT

Cuiabá/MT, data da assinatura digital.

CONTESTAÇÃO AOS APONTAMENTOS

Processo Administrativo: 052760/2025

Interessado: Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária

Assunto: Defesa da Minuta de Lei de Regularização Fundiária Urbana

Órgão Emitente: PAFAU – Parecer nº 37/2025

I. SÍNTESE DO OBJETO

Objetivo: Refutar tecnicamente os apontamentos do Parecer nº 37/2025 e Despacho nº 514/2025, que sugerem alterações na minuta de lei da Reurb no Município de Cuiabá.

II. ANÁLISE DOS APONTAMENTOS E CONTESTAÇÃO JURÍDICA

01 Observância das Normas Federais e Municipais

Apontamento: Exigência de compatibilidade com a Lei 13.465/2017 e o Código Florestal.

Contestação:

- ✓ A minuta respeita a legislação federal como **norma suplementar (art. 30, II da CF)**.
- ✓ Menciona expressamente os dispositivos da Lei 13.465/2017 e do Código Florestal.
- ✓ Previsão de faixa mínima de 15m de APP (arts. 18 e 20).

02 Adoção do Procedimento da Reurb e Emissão da CRF

Apontamento: Falhas em emissões de títulos anteriores, sem seguir Reurb.

Contestação:

- ⌚ Críticas referem-se a gestões anteriores.
- 📄 A nova minuta prevê a CRF como **condição necessária (art. 23+)**.
- 🔧 Baseada integralmente na Lei 13.465/2017 e Decreto 9.310/2018.



PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

03 Compatibilidade com o Plano Diretor

 **Apontamento:** Deve haver harmonia com o Plano Diretor (arts. 40 a 42, Lei 10.257/01).

 **Contestação:**

 Compatibilidade será verificada **caso a caso**, conforme Estatuto da Cidade.

 Minuta é **norma geral e abstrata**, não substitui análise urbanística individual.

04 Ausência de Definição de “Reurb Inominada”

 **Apontamento:** Termo não definido no art. 28.

 **Contestação:**

 “Reurb Inominada” é conceito doutrinário, não categoria legal.

 Lei 13.465/2017 reconhece só Reurb-S e Reurb-E.

05 Regulamentação de Aspectos Operacionais por Decreto

 **Apontamento:** Incluir autorização para o Executivo detalhar normas.

 **Contestação:**

 Poder regulamentar já é garantido pelo art. 84, IV da CF.

 Ainda assim, cláusula foi incluída para reforçar a segurança jurídica (**novo art. 32º**).

06 Inclusão Expressa de Vedações a Beneficiários da Reurb

 **Apontamento:** Vedação a quem já possui imóvel urbano.

 **Contestação:**

 Reurb-E **não sofre essa limitação**, pois abrange usos comerciais, institucionais, etc.

 Secretaria aceita inclusão de desta vedação (**novo § 3º do art. 15º**).

07 Comprovação de Edificação no Imóvel Regularizado

 **Apontamento:** Exigir edificação como condição para regularização.

 **Contestação:**

 Reurb trata de **núcleo urbano informal**, não apenas lotes edificados.

 Lote vago pode ser incluído, desde que tenha **posse legítima**.

 Minuta exige **perímetro mínimo de quadra** (art. 3º), evitando regularizações isoladas e exige comprovação de posse legítima (**novo art. 9º**).

08 Vedação à Doação/Venda de Bens Públicos Vagos com Fins Especulativos

 **Apontamento**



PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

É vedada a doação ou venda de bens públicos vagos com fins especulativos, devendo-se garantir a função social da propriedade.

Contestação

O princípio da função social da propriedade está claramente resguardado na minuta, especialmente no **art. 30**, que veda expressamente a utilização da área para fins de especulação imobiliária. Além disso, a minuta exige a comprovação da posse legítima ou da ocupação consolidada para fins de legitimação fundiária, conforme **art. 9º**.

Mais ainda, a minuta estabelece que, mesmo nos casos de **Reurb-E** em imóveis públicos, o direito de aquisição será condicionado à ocupação consolidada até **22 de dezembro de 2016**, nos termos do **art. 98 da Lei 13.465/2017**. Portanto, o dispositivo combate a especulação e reconhece apenas ocupações consolidadas, o que atende plenamente à preocupação da Procuradoria.

09 Interesse Público em Reurb-E Não Residencial em Imóvel Municipal

Apontamento

Em se tratando de Reurb-E em imóvel público com fim não residencial, deve haver reconhecimento do interesse público.

Contestação

A minuta contempla essa exigência ao prever, no **art. 11**, que a concessão de desconto no justo valor do imóvel somente poderá ser feita mediante reconhecimento expresso do interesse público, formalizado por **decreto municipal publicado**. Além disso, o art. 11 exige que a entidade beneficiária comprove sua natureza sem fins lucrativos e a finalidade social ou comunitária de sua atuação.

Logo, a previsão do interesse público como requisito para a regularização de imóveis públicos ocupados com finalidades não residenciais está expressamente prevista, condicionando qualquer benefício à justificativa administrativa adequada.

10 Inclusão do Limite Mínimo de Faixa Não Edificável em APPs

Apontamento

Deveria constar na minuta o limite mínimo de área de preservação a ser respeitado, com base na **Lei 12.651/2012**.

Contestação

A minuta já prevê essa exigência expressamente no **art. 20**, ao estabelecer que deve ser mantida faixa não edificável mínima de **15 metros** em APPs adjacentes a cursos d'água, conforme o **art. 65, §2º do Código Florestal**. Além disso, condiciona a regularização à



PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

apresentação de estudos técnicos ambientais e à compensação ambiental, nos moldes da legislação ambiental vigente (**arts. 17 e 18**).

Assim, o projeto é rigorosamente compatível com o Código Florestal e já incorpora as previsões de faixa de proteção mínima e condicionantes ambientais, em especial no que se refere à Reurb-E em áreas ambientalmente sensíveis.

11 Restrição à Regularização de Edificações em APPs Próximas a Cursos d'Água

Apontamento

Não devem ser regularizadas edificações situadas a menos de 15 metros do leito de curso d'água.

Contestação

Como já mencionado, o **art. 18** da minuta determina, de forma clara, a observância da faixa mínima de **15 metros** em APPs ao longo de cursos d'água (art. 65, § 2º da lei 12.651/2012). Essa previsão, além de reiterar a legislação federal, resguarda a segurança jurídica do ato de regularização fundiária e garante a proteção ambiental exigida por lei. Não há, portanto, qualquer brecha na minuta para regularização de edificações em desacordo com o Código Florestal, sendo incorreta a interpretação de omissão nesse aspecto.

12 Identificação de Áreas de Risco e Recuperação Ambiental

Apontamento

A minuta deve prever a identificação de áreas de risco e providências para recuperação ambiental, inclusive com base no **Decreto nº 12.041/2024**.

Contestação

A minuta dedica dispositivos específicos à temática ambiental, notadamente os **arts. 17 a 20**, que:

-  Definem **áreas ambientalmente sensíveis**;
-  Preveem a **exigência de estudo técnico**;
-  Condicionam a regularização à **recuperação da área remanescente**;
-  Estabelecem **compensação pecuniária e reflorestamento** (em Reurb-S).
-  O Decreto 12.041/2024 é **instrumento infralegal municipal**, que será aplicado na instrução de cada processo individual — não exige reprodução literal na minuta.
-  A minuta reconhece e instrumentaliza as medidas de proteção ambiental.

13 Rigor na Seleção das Áreas Elegíveis

Apontamento





PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

A Secretaria deve avaliar com rigor quais áreas podem ser regularizadas, para evitar fomentar ocupações indevidas.

Contestação

A minuta é clara ao impor critérios objetivos, como:

- Ocupação consolidada **até 22/12/2016**;
- Comprovação da **posse ou detenção legítima**;
- Análise **urbanística e ambiental prévia**;
- Observância da **função social da propriedade**.
- O **art. 3º** define **perímetro mínimo de uma quadra**, evitando regularizações isoladas ou casuísticas.
- O rigor técnico e jurídico já está embutido na estrutura da proposta.

14 Submissão da Minuta ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico (CMDE)

Apontamento

A minuta deveria ser submetida previamente ao CMDE, como foi a LC 523/2023.

Contestação

- A consulta ao CMDE é relevante, mas **não obrigatória por lei**, exceto se prevista em norma específica — o que **não é o caso** da Reurb.
- A minuta trata de **urgência institucional** e visa **corrigir irregularidades legais reconhecidas** pela própria Procuradoria.
- A Secretaria **pode, por critério administrativo**, submeter ao CMDE antes do envio ao Legislativo — mas isso **não condiciona sua validade jurídica**.

✓ CONCLUSÃO FINAL

- Todos os **14 apontamentos** da PFAU foram analisados com:
- Rigor técnico-jurídico;
- Base legal consolidada;
- Sugestões pertinentes acolhidas;
- Improcedências fundamentadamente refutadas.

✚ Síntese Final:



PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

✓ A minuta é **juridicamente sólida, tecnicamente precisa e alinhada à Lei 13.465/2017.**

🏛️ Promove **eficiência administrativa, segurança jurídica e proteção ambiental.**

✉️ Solicita-se o **prosseguimento da tramitação e aprovação legislativa** da minuta, em substituição à LC 523/2023, viabilizando a regularização fundiária adequada no Município de Cuiabá.

Atenciosamente,

Assinado digitalmente

RAFAEL ALVAREZ PAULINO IACOVACCI

Secretário Adjunto Municipal de Habitação e Regularização Fundiária



PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

LEI N° DE DE DE 2025.

Regulamenta, no âmbito do Município de Cuiabá/MT, os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana, de acordo com a Lei Federal n° 13.465/2017 e o Decreto Federal n° 9.310/2018 e dá outras providências.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - A Regularização Fundiária Urbana – REURB, no Município de Cuiabá, obedecerá às normas federais sobre o tema, em especial a Lei n° 13.465/2017 e ao Decreto n° 9.310/2018, e às disposições desta Lei.

Art. 2º - Para fins desta Lei, consideram-se:

I - núcleo urbano informal de uso não residencial: assentamento caracterizado pelo parcelamento do solo irregular ou clandestino, em que há predomínio da destinação não residencial, tais como estabelecimentos industriais, institucionais, comerciais, de serviços, centros comunitários e templos de qualquer culto, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município, cuja regularização será feita por meio de Reurb-E, nos termos do art. 5º, § 6º do Decreto Federal n° 9.310/2018;

II - Beneficiário: pessoa a quem se destina a constituição dos direitos reais;

III - Área de risco: aquela sujeita a riscos geológicos, de alagamento, riscos de contaminação por resíduos perigosos, sob redes de alta tensão, entre outros.

Art. 3º - O perímetro mínimo de um núcleo, para fins de reurb, corresponderá a uma quadra, entendida como área que é totalmente delimitada por ruas ou por essas e rios ou morros, ou outros acidentes geográficos, desde que não habitados.

Parágrafo Único. O disposto no *caput* se aplica ainda que o pedido seja formalizado por beneficiário de forma individual, pois a reurb se destina à incorporação de núcleo informal ao ordenamento territorial urbano, conforme art. 9º da Lei Federal n° 13.465/2017.

Art. 4º - O processamento e aprovação da Reurb ficam atribuídos à Secretaria





PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, ressalvadas as competências específicas de outras Secretarias estabelecidas em lei de organização administrativa.

CAPÍTULO II
DAS MODALIDADES
TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 5º - A reurb compreende as duas modalidades previstas na Lei Federal nº 13.65/2017.

Art. 6º - Para a classificação da reurb na modalidade de interesse social a renda familiar não poderá ser superior ao quádruplo do salário-mínimo vigente no País.

TÍTULO II
DA REURB-E
SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 7º - A promoção da Reurb-E é compulsória e deverá ser promovida e custeada por seus legitimados.

§ 1º Não requerida a Reurb-E, poderá o Município, se for de seu interesse e pelo órgão competente, com a identificação do responsável pela formação do núcleo urbano informal classificado como Reurb-E, de seus ocupantes ou da associação que os congregue, expedir notificação para que qualquer um destes promova a Reurb, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 2º Não iniciada a Reurb-E no prazo acima e demonstrado interesse público, o Município poderá promovê-la, devendo o custeio do projeto de regularização fundiária, plano urbanístico, assim como, caso necessários o estudo técnico ambiental e a implantação da infraestrutura essencial, serem objeto de cobrança aos seus beneficiários, a ser reajustado monetariamente entre as datas de seus dispêndios e a data de seu pagamento, além de juros à taxa de 12% (doze por cento) ao ano incidentes no mesmo período.

§ 3º A inércia dos qualificados para a promoção compulsória da Reurb-E, no prazo estabelecido no § 1º deste artigo, poderá implicar na aplicação das sanções devidas pelas infrações urbanísticas, edilícias e ambientais existentes no núcleo urbano



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000
 Fone: (67) 3315-3320 / 3321-7325
 e-mail: secretaria.smcid@cuiaba.mt.gov.br



PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

informal, inclusive indenização por tais danos, na forma da Lei, independentemente de estar sendo promovida pelo Município.

SEÇÃO II

DA REURB-E EM IMÓVEIS DO MUNICÍPIO

Art. 8º - Os imóveis do Município, objeto da Reurb-E, poderão ser, no todo ou em parte, vendidos diretamente aos seus ocupantes, dispensados os procedimentos de desafetação e aqueles exigidos pela Lei Federal nº 14.133/2021, conforme autorização dos arts. 71 e 98 da Lei Federal nº 13.465/2017.

§ 1º A venda aplica-se unicamente aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2016, conforme determinação do art. 98 combinado com o art. 84 da Lei Federal nº 13.465/2017.

~~§ 2º A venda direta de que trata este artigo somente poderá ser concedida para, no máximo, dois imóveis, um residencial e um não residencial.~~

~~§ 3º A venda direta de que trata este artigo deverá obedecer à Lei Federal nº 9.514/1997, ficando a União com a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral, na forma dos §§ 4º e 5º deste artigo.~~

§ 4º Para ocupantes com renda familiar situada entre cinco e dez salários-mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até duzentas e quarenta parcelas mensais e consecutivas, mediante sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação.

§ 5º Para ocupantes com renda familiar acima de dez salários-mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até cento e vinte parcelas mensais e consecutivas, mediante um sinal de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação.

~~Art. 9º - A ocupação deverá ser comprovada pela existência de construção na unidade imobiliária.~~

Art. 9º - Para fins de inclusão no processo de Reurb, a ocupação ou posse da unidade imobiliária situada em núcleo urbano informal deverá ser comprovada por meio de posse legítima ou de ocupação consolidada, devidamente demonstrada pelo interessado.

Art. 10 - A forma de apuração do valor da unidade imobiliária será definida por decreto, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias, conforme





PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

disposição do art. 16 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 11 - Na reurb-e, em se tratando de imóvel público municipal, não poderá ser concedido qualquer desconto ao montante calculado a título de justo valor, salvo se reconhecido o interesse público da ocupação por meio de decreto publicado na gazeta municipal, hipótese em que o desconto não poderá exceder 70%.

Parágrafo Único. Para pleitear o desconto citado no *caput*, a pessoa jurídica deverá comprovar que está regularmente constituída, que não tem fins lucrativos e que seus objetivos sociais atendem a pelo menos uma das seguintes finalidades:

- I - promoção da assistência social;
- II - promoção da cultura, defesa e conservação do patrimônio histórico e artístico;
- III - promoção gratuita da educação, observando-se a forma complementar de participação das organizações de que trata esta Lei;
- IV - promoção gratuita da saúde, observando-se a forma complementar de participação das organizações de que trata esta Lei;
- V - promoção da segurança alimentar e nutricional;
- VI - defesa, preservação e conservação do meio ambiente e promoção do desenvolvimento sustentável;
- VII - promoção do voluntariado;
- VIII - promoção do desenvolvimento econômico e social e combate à pobreza;
- IX - experimentação, não lucrativa, de novos modelos socioprodutivos e de sistemas alternativos de produção, comércio, emprego e crédito;
- X - promoção de direitos estabelecidos, construção de novos direitos e assessoria jurídica gratuita de interesse suplementar;
- XI - promoção da ética, da paz, da cidadania, dos direitos humanos, da democracia e de outros valores universais;
- XII - estudos e pesquisas, desenvolvimento de tecnologias alternativas, produção e divulgação de informações e conhecimentos técnicos e científicos que digam respeito às atividades mencionadas neste parágrafo.
- XIII - estudos e pesquisas para o desenvolvimento, a disponibilização e a implementação de tecnologias voltadas à mobilidade de pessoas, por qualquer meio de transporte.

CAPÍTULO III



PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

DO PROCESSO
ADMINISTRATIVO TÍTULO I
DO REQUERIMENTO

Art. 12 - No requerimento de instauração da Reurb deverá constar a qualificação completa de seu subscritor, a qualidade de legitimado, acompanhado dos elementos necessários para a delimitação e identificação do núcleo urbano, bem com a indicação do histórico de formação e dos prováveis responsáveis pela sua implantação, e também informações sobre ações judiciais que se tiver conhecimento, além da sugestão de classificação acompanhada, se for o caso, dos elementos caracterizadores do interesse social.

§ 1º O requerimento apresentado por pessoa jurídica deverá ser instruído com seus atos constitutivos e demais documentos comprobatórios da sua regularidade e da legitimidade do requerente, além de sua qualificação completa.

§ 2º Se o requerimento for apresentado pela Defensoria, além dos documentos dos assistidos, deverá ser juntada procuração simples e declaração de hipossuficiência;

§ 3º Se os beneficiários estiverem sendo representados por cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana, também deverão ser apresentados os documentos que comprovem a regular constituição e a pertinência temática.

§ 4º Será indeferido o requerimento individual para a aplicação de legitimação fundiária sobre unidade imobiliária inserida em núcleo urbano informal consolidado, devendo o pedido, ainda que individual, ser complementado de forma que a regularização contemple as características do núcleo urbano informal consolidado.

Art. 13 - A instauração da REURB será feita por meio de portaria, à qual se dará publicidade por meio de publicação na Gazeta Municipal, para franquear a participação dos

interessados nas etapas do processo de regularização fundiária, em observância ao disposto no art. 10, inciso XII, da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 14 - Em processo administrativo de regularização fundiária instaurado por outros órgãos públicos, em áreas de seu domínio situadas no território do Município de Cuiabá, haverá a análise e aprovação do Município apenas em relação ao projeto de regularização fundiária apresentado, que compreende a análise urbanística e



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000
 Telefone: (67) 3315-3320 / 3321-7325
 E-mail: secretaria.smcd@cuiaba.mt.gov.br
 Publicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

ambiental de núcleo urbano informal consolidado.

Parágrafo Único. Após registro da reurb em cartório, o ente promotor deverá encaminhar cópia das matrículas ou equivalente à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária para fins de cadastro imobiliário.

TÍTULO II

DO PROCESSAMENTO DA REURB-S

Art. 15 - No caso de Reurb-S, caso haja proposta de elaborar e custear o Projeto de Regularização Fundiária e implementar as obras de infraestrutura essencial, o legitimado proponente deverá apresentar Termo de Responsabilidade pela Reurb – TRR, que deverá indicar se a Reurb será promovida integral ou parcialmente e a responsabilidade pelo custo envolvido na regularização, incluindo os custos de execução de eventuais obras da infraestrutura essencial, se for o caso.

§ 1º A assunção de responsabilidade pelo legitimado proponente nos termos previstos neste artigo não impede a possibilidade de cobrança regressiva junto aos responsáveis pela implantação do núcleo.

§ 2º O Termo de Responsabilidade pela Reurb – TRR firmado entre o requerente da Reurb e a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária constituirá título executivo extrajudicial, no caso de não cumpridas as obrigações a ele vinculadas.

§ 3º Na Reurb de Interesse Social (Reurb-S), a legitimação fundiária será concedida apenas ao beneficiário que não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural, nos termos do art. 28, § 1º, I da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 16 - Quando não forem apresentados todos os elementos técnicos necessários à execução da Reurb-S ou quando não assumidos os custos da implantação da infraestrutura essencial, se houver, pelos legitimados, os requerentes deverão aguardar a inclusão do núcleo no planejamento estratégico e orçamentário da Secretaria Municipal de Habitação.

TÍTULO III

DA REURB EM ÁREA AMBIENTALMENTE SENSÍVEL

Art. 17 - São consideradas áreas ambientalmente sensíveis as de preservação permanente, de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais.

Art. 18 - Além das regras estabelecidas nas normas federais quanto à obrigatoriedade do estudo técnico ambiental dos arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651/2012, a reurb



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000
Fone: (67) 3315-3320 / 3321-7325
E-mail: secretaria.smcd@cuiaba.mt.gov.br



PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

implica em compensação ambiental pecuniária, além da recuperação da área remanescente.

§ 1º A compensação pecuniária será calculada pela multiplicação da área do terreno pelo valor venal do metro quadrado usado para apuração do IPTU, tudo expresso em metros quadrados, e será paga após a decisão de conclusão da reurb, como condição para expedição da CRF.

§ 2º Quando se tratar de edificação já existente e que esteja munida de Alvará de Construção ou Habite-se, não se aplica a previsão de medida de compensação ambiental.

§ 3º O disposto no *caput* não se aplica à reurb-s, hipótese em que a compensação será efetuada por meio de ação ambiental coordenada pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, com o objetivo de promover educação ambiental da comunidade.

Art. 19 - Caso a área de preservação permanente seja confrontante ao núcleo objeto de reurb o estudo técnico será dispensado se a avaliação emitida pela secretaria competente atestar a preservação.

Art. 20 - Nas áreas de APP desocupadas, sem vegetação nativa e adjacentes aos projetos de REURB, deverá ser priorizado a implantação de parques lineares ou praças públicas.

TÍTULO IV

DA REURB EM ÁREA VERDE E PRAÇA

Art. 21 - Sempre que possível a reurb observará o percentual relativo às áreas verdes e praças, ainda que precisem ser realocadas em outras áreas do núcleo.

Art. 22 - A regularização fundiária em áreas verdes e praças públicas será admitida quando demonstrado, mediante parecer técnico:

I - a inexistência de função ambiental no local e

II - a assinatura de Termo de Responsabilidade que conterà as medidas compensatórias destinadas à criação ou melhoria de áreas verdes, equipamentos comunitários e praças públicas em outras áreas do município, salvo se o Interessado se enquadrar nos critérios exigidos para a Reurb-S.

§ 1º O Termo de Responsabilidade, firmado entre o requerente da Reurb e a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, constituirá título



PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

executivo extrajudicial, no caso de não cumpridas as obrigações a ele vinculadas.

§ 2º Em áreas verdes e praças públicas ocupadas há mais de 10 anos, desde que consolidadas e integradas à malha urbana, ficam dispensadas as medidas compensatórias.

§ 3º O parecer técnico observará critérios objetivos estabelecidos pelo órgão competente para matéria ambiental.

§ 4º Em se tratando de reurb-s a compensação será feita mediante o plantio de uma árvore nativa dentro de cada lote (caráter educativo).

TÍTULO V
DA CONCLUSÃO DA REURB

Art. 23 - A decisão de conclusão da reurb será publicizada por meio da gazeta municipal juntamente com a listagem de beneficiários, para conhecimento e apresentação de pedido de correção ou impugnação, no prazo de 10 (dez) dias, a contar da publicação.

§ 1º Transcorrido o prazo previsto neste artigo sem a apresentação de correções ou impugnações será expedida a CRF.

§ 2º Caso haja pedido de correção ou impugnação, as unidades imobiliárias questionadas serão incluídas em listagem complementar, após resolução das divergências apresentadas.

Art. 24 - No caso de Reurb-E, o legitimado proponente será notificado a retirar a CRF para protocolá-la perante o Oficial de Registro de Imóveis, no prazo de 30 (trinta) dias contados de sua retirada, devendo apresentar o protocolo ao órgão competente pela Reurb, sob pena de cancelamento da CRF.

Parágrafo Único. Após registro, deverá enviar cópia das matrículas ao Município para atualização da base cadastral, no prazo de 10 (dez) dias.

Art. 25 - A conclusão da Reurb, em quaisquer das modalidades previstas nesta Lei, confere direito de regresso àqueles que suportaram os seus custos e obrigações em face dos responsáveis pela formação e implantação do núcleo urbano informal.

CAPÍTULO IV
DO RESSARCIMENTO AO MUNICÍPIO

Art. 26 - A Reurb-E promovida pelo Município ensejará a tomada de providências judiciais em face dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano, se conhecidos,





PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

e dos beneficiários para ressarcimento das importâncias despendidas com a regularização.

Parágrafo único. Para atendimento do previsto neste artigo, deverá ser autuado processo administrativo instruído com todas as informações necessárias à propositura da ação judicial.

Art. 27 - Serão objeto de ressarcimento ao Município as importâncias relativas a:

I - projetos e obras de infraestrutura urbana que tenham sido executados pela Administração Municipal;

II – peças técnicas custeadas pelo Município;

III - taxas, tarifas e preços públicos devidos no âmbito do processo de regularização fundiária;

IV - outros gastos comprovadamente realizados.

CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 28 - Para expedição da declaração prevista no art. 69 da Lei Federal nº 13.465/2017 o interessado deverá apresentar a planta de parcelamento do solo e os respectivos memoriais descritivos a serem levados a registro junto à Serventia de Registro de Imóveis competente e assinar termo de compromisso que, após efetuado o registro, apresentará relação da certidão das matrículas abertas.

Art. 29 - A renda obtida com a alienação de imóveis em reurb-e e com as compensações previstas nesta Lei integralizará o Fundo Municipal de Regularização Fundiária.

Art. 30 – Independente da modalidade, a concessão de direitos sobre áreas de titularidade do município observará o cumprimento da função social do imóvel, vedada a utilização para fins de especulação imobiliária.

Art. 31 - Revogam-se a Lei Complementar nº 523/2023 e outras disposições em contrário.

Art. 32 – O Poder Executivo poderá regulamentar, por meio de decreto, os aspectos operacionais e complementares necessários à fiel execução desta Lei, no que couber.

Art. 33 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Cuiabá/MT, de de 2025.



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000
 Fone: (67) 3325-3325 / 3321-7325
 E-mail: secretaria.smcd@cuiaba.mt.gov.br
 Publicas Brasileira - ICP-Brasil.



PROCESSO: SIGED Nº 052760/2025

INTERESSADO: Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária

ASSUNTO: Análise das Minutas de lei de assistência técnica pública e gratuita para habitação de interesse social e concessão de materiais de construção, lei complementar que altera dispositivos dos Fundos municipais criados pelas Leis complementares n.º 239 e 240 de 16 de junho de 2011, bem como lei que visa revogar a lei complementar 523/23, apresentando novo texto para regulamentar a regularização fundiária urbana em Cuiabá

DESPACHO Nº 81/2025/GAB/PAFAU/PGM

Vistos, etc.

O presente processo foi encaminhado a essa procuradoria especializada em razão do Ofício expedido pela Secretaria municipal de habitação e regularização fundiária com análise dos apontamentos que constaram do parecer jurídico 37/2025 emitido por essa Procuradoria, apresentando contestação jurídica e acatando a alteração de alguns dispositivos da minuta da norma sobre regularização fundiária, conforme solicitado por essa Procuradoria, apresentando novo texto da minuta com alterações.

Em relação às ocupações em APP, ressaltamos a importância de observar o limite de 15 (quinze) metros estabelecido na Lei Federal n.º 12.651/2012, devendo ser inserido no texto da norma municipal.

Conforme já mencionado no parecer expedido por essa Procuradoria que consta dos autos, no tocante aos núcleos classificados como Reurb-E em APPs, é importante salientar que, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, deve ser mantida faixa não edificável com largura mínima de 15 metros de cada lado (artigo 65, §2º, do Código

Florestal). Isso quer dizer que, se uma construção do núcleo classificado como Reurb-E estiver situada a menos de quinze metros do leito de curso d'água, mesmo que sejam realizados os estudos ambientais descritos no §1º do artigo 65, a edificação não será regularizada.

Necessário ainda a inclusão na norma municipal quanto ao marco temporal para possibilitar a realização de Reurb, não podendo ser realizada para ocupações posteriores a dezembro de 2016, sendo que o Município ajuizou algumas ações judiciais de desocupação de áreas públicas posteriores a essa data, sendo que tais áreas não poderão ser consideradas como núcleo urbano informal consolidado para fins de regularização fundiária.

Sendo assim, opinamos pela possibilidade de prosseguimento da referida minuta de lei ora analisada, com as alterações sugeridas por essa Procuradoria acima mencionadas.

Quanto às minutas objeto dos autos, deverão ser encaminhadas 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.

Cuiabá, 27 de maio de 2025.

(assinado digitalmente)

Patrícia Cavalcanti Albuquerque
Procuradora-Chefe
PAFAU/PGM



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 ANÁLISE 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 providências.

Discussão:

Presidência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico - CMDE

Autenticar documento em <https://legislativo.camara.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade>
 com o identificador 310035003800370031003A00500052004100. Documento assinado
 digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 que institui a Infra-estrutura
 de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 14.066 de 23 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 997927B9





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

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.
- Detalha 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).



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

- 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.

Presidência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico - CMDE

Autenticar documento em <https://legislativo.camara.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 310035003800370031003A00500052004100. Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Lei nº 1.233 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 997927B9



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

- 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.

Presidência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico - CMDE

Autenticar documento em <https://legislativo.camara.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 310035003800370031003A00500052004100. Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.209-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Lei nº 14.155, de 23 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 997927B9



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

- 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.



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

- 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.
- Quería 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.

Presidência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico - CMDE

Autenticar documento em <https://legislativo.camara.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade>
 com o identificador 310035003800370031003A00500052004100; Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.209-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Lei nº 1.000, de 23 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 997927B9



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

- 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.

Presidência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico - CMDE

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/> autenticidade com o identificador 310035003800370031003A00500052004100; Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Lei nº 1.486 de 23 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 997927B9



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

- 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.



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

- 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.

Presidência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico - CMDE

Autenticar documento em <https://legislativo.camara.cuiaba.mt.gov.br/> autenticidade com o identificador 310035003800370031003A00500052004100. Documento assinado digitalmente conforme a MP nº 2.200-2/2001 que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Lei nº 1.486 de 23 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 997927B9



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

- 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.
- Corroborar 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).

Presidência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico - CMDE

Autenticar documento em <https://legislativo.camara.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade>
com o identificador 310035903800370031003A005000520041003 Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Lei nº 14.142 de 23 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 997927B9



SISTEMA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CUIABÁ - MT

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO

- 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 análise 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.

Presidência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico - CMDE

Autenticar documento em: <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade>
com o identificador 310035003800370031003A00500052094100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Lei nº 1.234, de 23 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 997927B9



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

6.2 ANÁLISE 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:

Presidência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico - CMDE

Autenticar documento em <https://legislativo.camara.cuiaba.mt.gov.br/> autenticidade com o identificador 310035003800370031003A00500052004100. Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Lei nº 523/2023 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 997927B9



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

- 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.

Presidência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico - CMDE

Autenticar documento em <https://legislativo.camara.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade>
com o identificador 310035003800370031003A00500052004100. Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Lei nº 23 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 997927B9



SISTEMA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CUIABÁ - MT

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO

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.

Presidência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico - CMDE

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade>
com o identificador 310035003800370031003A00500052004100. Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2004, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Lei nº 1.000, de 23 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 997927B9



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

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:



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

- Pablo 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.



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

Presidência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico - CMDE

Autenticar documento em: <https://legislativo.camara.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade>
 com o identificador 310035003800370031003A00500052004100. Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 14.862 de 23 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 997927B9





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 Municipal		
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: <i>Jairo Pereira Rocha</i> S: <i>Fernando Oliveira</i>	
Secretaria Municipal de Planejamento SMP	T: Nivaldo de Almeida Carvalho Junior S: Patrícia <i>Alonco da Reis</i>	<i>Roberto A. Reis</i>
Secretaria 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	<i>Layla Carrijo dos Santos</i>
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	<i>Júlia</i>
Secretaria Municipal de Segurança Pública SMSeg	T: Francyanne Siqueira Chaves Lacerda S: Cleverson Leite	

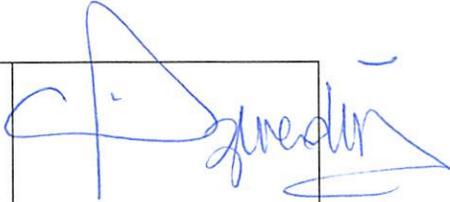
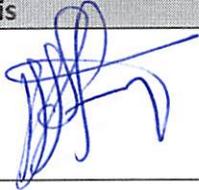
Presidência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico - CMDE
 Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano - SMUrb
 Palácio Alencastro – 3º andar – Centro Norte CEP 78.005-580 – Cuiabá – MT
 Fone: (65) 3645-6200 e mail: cmde.cuiaba@gmail.com

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 310035003800370031003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





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

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:	

Presidência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico - CMDE
 Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano - SMurb
 Palácio Alencastro – 3º andar – Centro Norte CEP 78.005-580 – Cuiabá – MT

Fone: (65) 3645-6209 e-mail: cmde.cuiaba@gmail.com

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade>
 com o identificador 310035003800370031003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Lei nº 14.112 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 997927B9





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	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-Grossense dos Municípios - AMM	T: André Falcão S: Francisco Jesus de França Junior	
Sindicato Rural	T: Luciana Rosa Gomes S: <u>DANIEL MONTEIRO DA SILVA</u>	
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	

Presidência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico - CMDE
 Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano - SMurb
 Palácio Alencastro - 3º andar - Centro Norte CEP 78.005-580 - Cuiabá - MT
 Fone: (65) 3645-6200 e-mail: cmde.cuiaba@gmail.com

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 310035003800370031003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





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

Representantes de Conselhos Profissionais		
Energiza	T: Dayany Jaqueline Oliveira da Costa S:	
Associação Comercial e Empresarial 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 Matogrossense de Transporte Urbanos MTU	T: S:	
Câmara dos Dirigentes Logistas - CDL	T: S:	
Federação das Câmaras de Dirigentes Logistas FCDL	T: <i>GUSTAVO NASCIMENTO</i> S:	
Sindicato das Indústrias da Construção Civil SINDUSCON	T: Diogo Marine Marchioto S: Heitor Ribeiro Teixeira	

Presidência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico - CMDE
 Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano - SMurb
 Palácio Alencastro - 3º andar - Centro Norte CEP 78.005-580 - Cuiabá - MT
 Fone: (65) 3645-6200 e-mail: cmde.cuiaba@gmail.com

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 310035003800370031003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





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

- **Federação das Câmaras de Dirigentes Logistas – FCDL**
 T: Gustavo de Tércio 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

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	Aureliano 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	patricia.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: William 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.bellem@cuiaba.mt.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.LOCHA@CUIABA.MT.GOV.BR	(65) 99670-0452	
	S: Fernando Oliveira	Fernando.Oliveira@CUIABA.MT.GOV.BR	65 999 83-7607	
6. Secretaria Municipal de Planejamento - SMP	T: Nivaldo de Almeida Carvalho Junior	65 98445-2967		
	S: Patrícia Alfonso dos Reis	patricia.dosreis@cuiaba.mt.gov.br	65 99981-2884	

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 310035003800370031003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 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	<i>Layla Carrijo dos Santos</i>
	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	<i>Maria Aparecida Pereira de Oliveira</i>
	S: Solange Marciano	solangemras@gmail.com	99933-2940 -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	<i>Francyanne Siqueira Chaves Lacerda</i>
	S: Cleverson Leite			
12. Câmara Municipal do Município - CMC	T: Dilemário do Vale Alencar	dilemario14@hotmail.com	65 99990 0979	<i>Dilemário do Vale Alencar</i>
	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			<i>Patricia Cavalcanti Albuquerque</i>
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	<i>Varleidi Araujo Rocha</i>
	S: Walter Maria de Arruda		65 992861800	

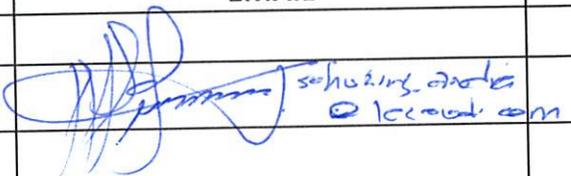
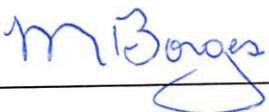
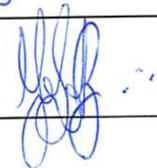
Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 310035003800370031003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



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	<i>João Antonio S. Neto</i>
	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	<i>Ernani</i>
	S: Thania Arruda	arrudaculturaufmt@gmail.com	65 9982-1850	
6. Associação Mato-Grossense dos Municípios - AMM	T: André Falcão	andre@operum.arq.br	65 99673-2886	<i>André</i>
	S: Francisco Jesus de França Junior	arquitetofrancisco61@gmail.com	65 98156-1243	
7. Sindicato Rural	T: DANIEL MONTEIRO DA SILVA	<i>monteiro@hotmail.com</i>	<i>(65)99983-8969</i>	<i>Daniel</i>
	S: BRUNO EMMANUEL			
III - Representantes do poder público estadual 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 99266-7658	65 <i>Ana Joaquina</i>
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	<i>Doriane</i>
5. Secretaria Estadual de Infraestrutura - SINFRA	Francielle Margon		65 99112-1414	

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 310035003800370031003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



6. Secretaria Estadual de Meio Ambiente – SEMA				
7. Secretaria de Estado de Segurança Pública – SESP				
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		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: 	65 99981 5238	ferbocorni@uol.com.br
5. Ordem dos Advogados do Brasil – OAB-MT	T: Marlon de Latorraca	marlonlatorraca@hotmail.com	65 9623-9732	
	S: Tatiana Monteiro Costa e			
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	

BRUNO CESAR MARQUES KAWAHARA

BRUNOKAWAHARA@PM.MT.GOV.BR

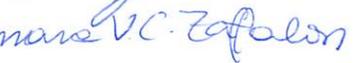
(65) 99965-2593

B Lu M R



1. Energiza	T: Dayany Jaquelyny Oliveira da Costa	<u>atendimento.poderpublico@energisa.com.br</u>	65 99339-8575	
2. Associação Comercial e Emprepreneurial de Cuiabá - ACC	T: Samanta Fernandes	<u>secretaria@accuiaba.org.br</u>	65 3317 1600	
	S:	<u>adm@accuiaba.org.br</u>		
3. Sindicato das Industrias da Construção Civi - SINDUSCON	T: Diogo Marinê Marchioto	<u>d.marchioto@plae.mg.com.br</u>	65 9267-3183	Diogo Marchioto
	S: Heitor Ribeiro Teixeira	<u>hrt.advocacia@gmail.com</u>	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	Marco Sérgio Pessoz
	S: Guido grando Junior	<u>guido.grando@gmail.com</u>	65 99982-8563	
5. Associação Matrogrossense de Transporte Urbanos - MTU	T:			
	S:			
6. Câmara dos Dirigentes Logistas - CDL			65.996118805	
7. Federação das Câmaras de Dirigentes Logistas - FCDL	GUSTAVO NASCIMENTO	<u>Gustavo@guom.com.br</u>	65.999710957	Gustavo Nascimento
	DAVID PINTOR			
AGUAS CUIABA'	DENIS AUGUSTO CARVALHO	<u>denis.covz@igvta.com.br</u>	65 98145-9152	
Águas Cuiabá	Daniela Maria Castro	<u>Daniela.castro@igua.com.br</u>	65 98154-9377	



Pablo Santiago S. Ramos | Pablo@lopesemonteiro.adv.br | (65) 99289-4264 | 
 Luan Lucas Barreto Soares | soaresluanlucas@gmail.com | 165 99996.8970 | 
 Melo Augusto Vitor de Moraes Junior | 
 THAMARÁ VILELA CAVALHEIRO ZAFFALON | (65) 99972-4147 |  Thamará VC. Zafalon

Local da Reunião:		
Endereço:		
Data:		



Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
 VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 9980C3F5



Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 310035003800370031003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Excelentíssimo Presidente e
Excelentíssimos Vereadores,

Tenho a honra de submeter à valiosa apreciação de Vossas Excelências, com base no inciso I do art. 41 da Lei Orgânica do Município de Cuiabá, a inclusa minuta de Proposta de Lei Ordinária que *“Regulamenta, no âmbito do Município de Cuiabá/MT, os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana, de acordo com a Lei Federal nº 13.465/2017 e o Decreto Federal nº 9.310/2018 e dá outras providências”*.

Conforme previsão constitucional a competência para legislar sobre direito urbanístico é da União, nos termos do art. 24, I, a quem cabe a fixação de normas gerais, ficando, os Municípios, apenas com o direito de suplementação, no que couber, conforme art. 30, II, quando fique evidente o interesse local que justifique o tratamento diferenciado.

Embora a Magna Carta já contenha previsão expressa de que a superveniência de lei federal sobre normas gerais suspende a eficácia de outras leis (municipal ou estadual), no que lhe for contrário, § 4º do art. 24, é certo que a existência de verbetes conflitantes gera dúvidas nos cidadãos e dificuldade para os trabalhos administrativos do Município.

Essas pontuações iniciais são necessárias para esclarecer a opção pela apresentação do presente projeto de lei, uma vez que, apesar de ser bastante completa e conter inclusive previsão de que sua aplicação independe de norma local sobre o tema (art. 28, parágrafo único), a Lei Federal nº 13.465/2017 foi objeto de replicação na Lei Complementar Municipal nº 523/2023.

Tal escolha, entretanto não parece ter sido a mais acertada, por inúmeros fatores, dentre os quais destaco o fato de engessar as regras gerais, cuja competência não pertence aos municípios, como já explicado.

Um exemplo desse fato está no art. 15, § 1º, inciso I da Lei Complementar, que replicou o texto inicial do art. 28, § 1º, inciso I da Lei Federal, prevendo que para ser beneficiário de legitimação fundiária em reurb-s o beneficiário não poderá ser "concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;". Ocorre que a Lei Federal nº 14.118, de 2021, já alterou a redação incluindo o termo "exclusivo" após "proprietário", criando um conflito aparente entre as duas normas, que gera insegurança para os munícipes e dúvidas aos servidores.

Essa situação vai continuar a ocorrer, pois as alterações a nível federal não são automaticamente incorporadas no regramento local.



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000

Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

Sites: www.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade e www.cidadao.cuiaba.mt.gov.br

E-mail: secretaria.smc@cuiaba.mt.gov.br

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

Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 14.118 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 000938D1



000938D1



PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Ainda que se tentasse iniciar um processo legislativo para adequação a cada mudança na regra geral, a complexidade dos trâmites atrasaria a aplicação, sem contar que abarrotaria a câmara com um assunto desnecessário, já que a competência para normas gerais, reforço, pertence à União.

Desse modo, a presente lei tem o objetivo de evitar o problema, limitando-se a suplementar o tema nos aspectos de interesse local.

O texto começa evidenciando o respeito à Constituição quanto à competência para legislar sobre direito urbanístico ao estabelecer que o Município de Cuiabá obedecerá às regras federais sobre regularização fundiária.

Em seguida traz definições não contidas na norma geral, mas importantes para esclarecer sobre a aplicação dos dispositivos.

Na sequência foi estabelecido o perímetro mínimo de um processo de reurb, para reforçar o papel da reurb como solução coletiva para a irregularidade, uma vez que as soluções individuais estão já previstas em outras normas, como é o caso da usucapião, por exemplo.

Esse ponto obedece ao próprio conceito trazido pelo art. 9º da Lei Federal nº 13.465/2017 que se refere a regras para incorporação de "núcleos urbanos" - aspecto coletivo.

Desse modo não se admite instauração de reurb para regularizar unidade imobiliária - aspecto individual já tratado por outras normas, pois estaria ferindo a previsão legal.

A proposição também realiza economicidade e eficiência do serviço público, na medida em que a mobilização de recursos para regularizar uma quadra é feita de uma única vez, e não para cada lote, o que multiplicaria os custos.

O art. 4º orienta o executivo e os interessados sobre o órgão responsável pelos pedidos de reurb.

O Capítulo II trata das modalidades, trazendo o regramento para classificação em reurb de interesse social (art. 6º) e aspectos importantes da reurb de interesse específico.

Importante reforçar que as regras observaram os limites da Lei Federal, como no caso do art. 8º, que decorre da combinação das autorizações trazidas pelo art. 98 combinado com o art. 84.

O Capítulo III tem por intuito orientar sobre os documentos mínimos para o protocolo do pedido (art. 12), a forma de publicização para fins de facultar a participação social (arts. 13 e 23), além de regramento específico para reurb em área ambientalmente sensível, em área verde e/ou área de praça.



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000

Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

Legislativo: <https://legislativo.camara.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade>

Sites: www.cuiaba.mt.gov.br / www.cidadao.cuiaba.mt.gov.br

E-mail: secretaria.smrc@cuiaba.mt.gov.br Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves

Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 10.225 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 000938D1



000938D1



PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

O Capítulo IV decorre do dever de responsabilização dos responsáveis pela formação do núcleo irregular, conforme previsão federal.

Por fim, o Capítulo V encerra as disposições com as orientações para reurb inominada (art. 28), destinação dos valores ao Fundo Municipal (art. 29), reforço ao princípio constitucional da função social da propriedade (art. 30) e revogação da Lei Complementar nº 523/2023.

Sobre esse último tópico, esclareço que a possibilidade de revogação de lei complementar por lei ordinária está baseada no entendimento do Pretório Excelso de que lei complementar que trata de matéria não prevista para esse tipo normativo, tem caráter de norma ordinária.

EMENTA: I. Recurso extraordinário e recurso especial: interposição simultânea: inoccorrência, na espécie, de perda de objeto ou do interesse recursal do recurso extraordinário da entidade sindical: apesar de favorável a decisão do Superior Tribunal de Justiça no recurso especial, não transitou em julgado e é objeto de RE da parte contrária. II. Recurso extraordinário contra acórdão do STJ em recurso especial: hipótese de cabimento, por usurpação da competência do Supremo Tribunal para o deslinde da questão.C. Pr. Civil, art. 543, § 2º. Precedente: AI 145.589-AgR, Pertence, RTJ 153/684. 1. No caso, a questão constitucional - definir se a matéria era reservada à lei complementar ou poderia ser versada em lei ordinária - é prejudicial da decisão do recurso especial, e, portanto, deveria o STJ ter observado o disposto no art. 543, § 2º, do C. Pr. Civil. 2. Em conseqüência, dá-se provimento ao RE da União para anular o acórdão do STJ por usurpação da competência do Supremo Tribunal e determinar que outro seja proferido, adstrito às questões infraconstitucionais acaso aventadas, bem como, com base no art. 543, § 2º, do C.Pr.Civil, negar provimento ao RE do SESCOB-DF contra o acórdão do TRF/1ª Região, em razão da jurisprudência do Supremo Tribunal sobre a questão constitucional de mérito. III. PIS/COFINS: revogação pela L. 9.430/96 da isenção concedida às sociedades civis de profissão pela LC 70/91. 1. **A norma revogada - embora inserida formalmente em lei complementar - concedia isenção de tributo federal e, portanto, submetia-se à disposição de lei federal ordinária, que outra lei ordinária da União, validamente, poderia revogar, como efetivamente revogou. 2. Não há violação do princípio da hierarquia das leis - rectius, da reserva constitucional de lei complementar - cujo respeito exige seja observado o âmbito material reservado pela Constituição às leis complementares. 3. Nesse sentido, a jurisprudência sedimentada do Tribunal, na trilha da decisão da ADC 1, 01.12.93, Moreira Alves, RTJ 156/721, e também pacificada na doutrina.**



Lei nº 10.425 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 000938D1

Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000

Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

Site: www.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade

E-mail: secretaria.smc@cuiaba.mt.gov.br / www.cidadao.cuiaba.mt.gov.br

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

Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

LEI N° DE DE DE 2025.

Regulamenta, no âmbito do Município de Cuiabá/MT, os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana, de acordo com a Lei Federal n° 13.465/2017 e o Decreto Federal n° 9.310/2018 e dá outras providências.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - A Regularização Fundiária Urbana – REURB, no Município de Cuiabá, obedecerá às normas federais sobre o tema, em especial a Lei n° 13.465/2017 e ao Decreto n° 9.310/2018, e às disposições desta Lei.

Art. 2º - Para fins desta Lei, consideram-se:

I - núcleo urbano informal de uso não residencial: assentamento caracterizado pelo parcelamento do solo irregular ou clandestino, em que há predomínio da destinação não residencial, tais como estabelecimentos industriais, institucionais, comerciais, de serviços, centros comunitários e templos de qualquer culto, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município, cuja regularização será feita por meio de Reurb-E, nos termos do art. 5º, § 6º do Decreto Federal n° 9.310/2018;

II - Beneficiário: pessoa a quem se destina a constituição dos direitos reais;

III - Área de risco: aquela sujeita a riscos geológicos, de alagamento, riscos de contaminação por resíduos perigosos, sob redes de alta tensão, entre outros.

Art. 3º - O perímetro mínimo de um núcleo, para fins de reurb, corresponderá a uma quadra, entendida como área que é totalmente delimitada por ruas ou por essas e rios ou morros, ou outros acidentes geográficos, desde que não habitados.

Parágrafo Único. O disposto no *caput* se aplica ainda que o pedido seja formalizado por beneficiário de forma individual, pois a reurb se destina à incorporação de núcleo informal ao ordenamento territorial urbano, conforme art. 9º da Lei Federal n° 13.465/2017.

Art. 4º - O processamento e aprovação da Reurb ficam atribuídos à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, ressalvadas as competências específicas de outras Secretarias estabelecidas em lei de organização administrativa.

CAPÍTULO II

DAS MODALIDADES

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000

Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

Sites: legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade

www.cuiaba.mt.gov.br/ www.cidadao.cuiaba.mt.gov.br/

E-mail: secretaria.smrc@cuiaba.mt.gov.br

Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Lei nº 10.000 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 000938D1





PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 5º - A reurb compreende as duas modalidades previstas na Lei Federal nº 13.65/2017.

Art. 6º - Para a classificação da reurb na modalidade de interesse social a renda familiar não poderá ser superior ao quádruplo do salário-mínimo vigente no País.

TÍTULO II
DA REURB-E
SEÇÃO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 7º - A promoção da Reurb-E é compulsória e deverá ser promovida e custeada por seus legitimados.

§ 1º Não requerida a Reurb-E, poderá o Município, se for de seu interesse e pelo órgão competente, com a identificação do responsável pela formação do núcleo urbano informal classificado como Reurb-E, de seus ocupantes ou da associação que os congregue, expedir notificação para que qualquer um destes promova a Reurb, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 2º Não iniciada a Reurb-E no prazo acima e demonstrado interesse público, o Município poderá promovê-la, devendo o custeio do projeto de regularização fundiária, plano urbanístico, assim como, caso necessários o estudo técnico ambiental e a implantação da infraestrutura essencial, serem objeto de cobrança aos seus beneficiários, a ser reajustado monetariamente entre as datas de seus dispêndios e a data de seu pagamento, além de juros à taxa de 12% (doze por cento) ao ano incidentes no mesmo período.

§ 3º A inércia dos qualificados para a promoção compulsória da Reurb-E, no prazo estabelecido no § 1º deste artigo, poderá implicar na aplicação das sanções devidas pelas infrações urbanísticas, edilícias e ambientais existentes no núcleo urbano informal, inclusive indenização por tais danos, na forma da Lei, independentemente de estar sendo promovida pelo Município.

SEÇÃO II
DA REURB-E EM IMÓVEIS DO MUNICÍPIO

Art. 8º - Os imóveis do Município, objeto da Reurb-E, poderão ser, no todo ou em parte, vendidos diretamente aos seus ocupantes, dispensados os procedimentos de desafetação e aqueles exigidos pela Lei Federal nº 14.133/2021, conforme autorização dos arts. 71 e 98 da Lei Federal nº 13.465/2017.

§ 1º A venda aplica-se unicamente aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2016, conforme determinação do art. 98 combinado com o art. 84 da Lei Federal nº 13.465/2017.

§ 2º A venda direta de que trata este artigo somente poderá ser concedida para, no máximo, dois imóveis, um residencial e um não residencial.



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000

Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

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

Site: www.cuiaba.mt.gov.br / www.cidadao.cuiaba.mt.gov.br

E-mail: secretaria.smrc@cuiba.mt.gov.br Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves

Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 14.133 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 000938D1





PREFEITURA DE CUIABÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

§ 3º A venda direta de que trata este artigo deverá obedecer à Lei Federal nº 9.514/1997, ficando o Município com a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral, na forma dos §§ 4º e 5º deste artigo.

§ 4º Para ocupantes com renda familiar situada entre cinco e dez salários-mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até duzentas e quarenta parcelas mensais e consecutivas, mediante sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação.

§ 5º Para ocupantes com renda familiar acima de dez salários-mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até cento e vinte parcelas mensais e consecutivas, mediante um sinal de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação.

Art. 9º - A ocupação deverá ser comprovada pela existência de construção na unidade imobiliária.

Art. 10 - A forma de apuração do valor da unidade imobiliária será definida por decreto, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias, conforme disposição do art. 16 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 11 - Na reurb-e, em se tratando de imóvel público municipal, não poderá ser concedido qualquer desconto ao montante calculado a título de justo valor, salvo se reconhecido o interesse público da ocupação por meio de decreto publicado na gazeta municipal, hipótese em que o desconto não poderá exceder 70%.

Parágrafo Único. Para pleitear o desconto citado no *caput*, a pessoa jurídica deverá comprovar que está regularmente constituída, que não tem fins lucrativos e que seus objetivos sociais atendem a pelo menos uma das seguintes finalidades:

- I - promoção da assistência social;
- II - promoção da cultura, defesa e conservação do patrimônio histórico e artístico;
- III - promoção gratuita da educação, observando-se a forma complementar de participação das organizações de que trata esta Lei;
- IV - promoção gratuita da saúde, observando-se a forma complementar de participação das organizações de que trata esta Lei;
- V - promoção da segurança alimentar e nutricional;
- VI - defesa, preservação e conservação do meio ambiente e promoção do desenvolvimento sustentável;
- VII - promoção do voluntariado;
- VIII - promoção do desenvolvimento econômico e social e combate à pobreza;
- IX - experimentação, não lucrativa, de novos modelos socioprodutivos e de sistemas alternativos de produção, comércio, emprego e crédito;



Lei nº 10.000 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 000938D1

Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000

Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

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

Site: www.cuiaba.mt.gov.br / www.cidadao.cuiaba.mt.gov.br

E-mail: secretaria.smco@cuiaba.mt.gov.br Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

X - promoção de direitos estabelecidos, construção de novos direitos e assessoria jurídica gratuita de interesse suplementar;

XI - promoção da ética, da paz, da cidadania, dos direitos humanos, da democracia e de outros valores universais;

XII - estudos e pesquisas, desenvolvimento de tecnologias alternativas, produção e divulgação de informações e conhecimentos técnicos e científicos que digam respeito às atividades mencionadas neste parágrafo.

XIII - estudos e pesquisas para o desenvolvimento, a disponibilização e a implementação de tecnologias voltadas à mobilidade de pessoas, por qualquer meio de transporte.

CAPÍTULO III

DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

TÍTULO I

DO REQUERIMENTO

Art. 12 - No requerimento de instauração da Reurb deverá constar a qualificação completa de seu subscritor, a qualidade de legitimado, acompanhado dos elementos necessários para a delimitação e identificação do núcleo urbano, bem com a indicação do histórico de formação e dos prováveis responsáveis pela sua implantação, e também informações sobre ações judiciais que se tiver conhecimento, além da sugestão de classificação acompanhada, se for o caso, dos elementos caracterizadores do interesse social.

§ 1º O requerimento apresentado por pessoa jurídica deverá ser instruído com seus atos constitutivos e demais documentos comprobatórios da sua regularidade e da legitimidade do requerente, além de sua qualificação completa.

§ 2º Se o requerimento for apresentado pela Defensoria, além dos documentos dos assistidos, deverá ser juntada procuração simples e declaração de hipossuficiência;

§ 3º Se os beneficiários estiverem sendo representados por cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana, também deverão ser apresentados os documentos que comprovem a regular constituição e a pertinência temática.

§ 4º Será indeferido o requerimento individual para a aplicação de legitimação fundiária sobre unidade imobiliária inserida em núcleo urbano informal consolidado, devendo o pedido, ainda que individual, ser complementado de forma que a regularização contemple as características do núcleo urbano informal consolidado.

Art. 13 - A instauração da REURB será feita por meio de portaria, à qual se dará publicidade por meio de publicação na Gazeta Municipal, para franquear a participação dos



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000

Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

Legislativo: <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade>

Site: www.cuiaba.mt.gov.br / www.cidadao.cuiaba.mt.gov

E-mail: secretaria.smc@cuiaba.mt.gov.br Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves

Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 1.003 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 000938D1



O Brasil no mundo da assinatura digital



PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

interessados nas etapas do processo de regularização fundiária, em observância ao disposto no art. 10, inciso XII, da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 14 - Em processo administrativo de regularização fundiária instaurado por outros órgãos públicos, em áreas de seu domínio situadas no território do Município de Cuiabá, haverá a análise e aprovação do Município apenas em relação ao projeto de regularização fundiária apresentado, que compreende a análise urbanística e ambiental de núcleo urbano informal consolidado.

Parágrafo Único. Após registro da reurb em cartório, o ente promotor deverá encaminhar cópia das matrículas ou equivalente à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária para fins de cadastro imobiliário.

TÍTULO II

DO PROCESSAMENTO DA REURB-S

Art. 15 - No caso de Reurb-S, caso haja proposta de elaborar e custear o Projeto de Regularização Fundiária e implementar as obras de infraestrutura essencial, o legitimado proponente deverá apresentar Termo de Responsabilidade pela Reurb – TRR, que deverá indicar se a Reurb será promovida integral ou parcialmente e a responsabilidade pelo custo envolvido na regularização, incluindo os custos de execução de eventuais obras da infraestrutura essencial, se for o caso.

§ 1º A assunção de responsabilidade pelo legitimado proponente nos termos previstos neste artigo não impede a possibilidade de cobrança regressiva junto aos responsáveis pela implantação do núcleo.

§ 2º O Termo de Responsabilidade pela Reurb – TRR firmado entre o requerente da Reurb e a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária constituirá título executivo extrajudicial, no caso de não cumpridas as obrigações a ele vinculadas.

Art. 16 - Quando não forem apresentados todos os elementos técnicos necessários à execução da Reurb-S ou quando não assumidos os custos da implantação da infraestrutura essencial, se houver, pelos legitimados, os requerentes deverão aguardar a inclusão do núcleo no planejamento estratégico e orçamentário da Secretaria Municipal de Habitação.

TÍTULO III

DA REURB EM ÁREA AMBIENTALMENTE SENSÍVEL

Art. 17 - São consideradas áreas ambientalmente sensíveis as de preservação permanente, de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais.

Art. 18 - Além das regras estabelecidas nas normas federais quanto à obrigatoriedade do estudo técnico ambiental dos arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651/2012, a reurb implica em compensação ambiental pecuniária, além da recuperação da área remanescente.



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000

Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

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

Site: www.cuiaba.mt.gov.br / www.cidadao.cuiaba.mt.gov.br

E-mail: secretaria-smrc@cuiaba.mt.gov.br Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves

Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 10.242 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 000938D1



O Brasil se uniu
 na assinatura digital



PREFEITURA DE CUIABÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

§ 1º A compensação pecuniária será calculada pela multiplicação da área do terreno pelo valor venal do metro quadrado usado para apuração do IPTU, tudo expresso em metros quadrados, e será paga após a decisão de conclusão da reurb, como condição para expedição da CRF.

§ 2º Quando se tratar de edificação já existente e que esteja munida de Alvará de Construção ou Habite-se, não se aplica a previsão de medida de compensação ambiental.

§ 3º O disposto no *caput* não se aplica à reurb-s, hipótese em que a compensação será efetuada por meio de ação ambiental coordenada pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, com o objetivo de promover educação ambiental da comunidade.

Art. 19 - Caso a área de preservação permanente seja confrontante ao núcleo objeto de reurb o estudo técnico será dispensado se a avaliação emitida pela secretaria competente atestar a preservação.

Art. 20 - Nas áreas de APP desocupadas, sem vegetação nativa e adjacentes aos projetos de REURB, deverá ser priorizado a implantação de parques lineares ou praças públicas.

TÍTULO IV

DA REURB EM ÁREA VERDE E PRAÇA

Art. 21 - Sempre que possível a reurb observará o percentual relativo às áreas verdes e praças, ainda que precisem ser realocadas em outras áreas do núcleo.

Art. 22 - A regularização fundiária em áreas verdes e praças públicas será admitida quando demonstrado, mediante parecer técnico:

I - a inexistência de função ambiental no local e

II - a assinatura de Termo de Responsabilidade que contere as medidas compensatórias destinadas à criação ou melhoria de áreas verdes, equipamentos comunitários e praças públicas em outras áreas do município, salvo se o Interessado se enquadrar nos critérios exigidos para a Reurb-S.

§ 1º O Termo de Responsabilidade, firmado entre o requerente da Reurb e a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, constituirá título executivo extrajudicial, no caso de não cumpridas as obrigações a ele vinculadas.

§ 2º Em áreas verdes e praças públicas ocupadas há mais de 10 anos, desde que consolidadas e integradas à malha urbana, ficam dispensadas as medidas compensatórias.

§ 3º O parecer técnico observará critérios objetivos estabelecidos pelo órgão competente para matéria ambiental.

§ 4º Em se tratando de reurb-s a compensação será feita mediante o plantio de uma árvore nativa dentro de cada lote (caráter educativo).



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000

Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

Site: www.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade

E-mail: secretaria.smrc@cuiaba.mt.gov.br

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

Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 1.003 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 000938D1



O Brasil no mundo da assinatura digital



PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

TÍTULO V
DA CONCLUSÃO DA REURB

Art. 23 - A decisão de conclusão da reurb será publicizada por meio da gazeta municipal juntamente com a listagem de beneficiários, para conhecimento e apresentação de pedido de correção ou impugnação, no prazo de 10 (dez) dias, a contar da publicação.

§ 1º Transcorrido o prazo previsto neste artigo sem a apresentação de correções ou impugnações será expedida a CRF.

§ 2º Caso haja pedido de correção ou impugnação, as unidades imobiliárias questionadas serão incluídas em listagem complementar, após resolução das divergências apresentadas.

Art. 24 - No caso de Reurb-E, o legitimado proponente será notificado a retirar a CRF para protocolá-la perante o Oficial de Registro de Imóveis, no prazo de 30 (trinta) dias contados de sua retirada, devendo apresentar o protocolo ao órgão competente pela Reurb, sob pena de cancelamento da CRF.

Parágrafo Único. Após registro, deverá enviar cópia das matrículas ao Município para atualização da base cadastral, no prazo de 10 (dez) dias.

Art. 25 - A conclusão da Reurb, em quaisquer das modalidades previstas nesta Lei, confere direito de regresso àqueles que suportaram os seus custos e obrigações em face dos responsáveis pela formação e implantação do núcleo urbano informal.

CAPÍTULO IV
DO RESSARCIMENTO AO MUNICÍPIO

Art. 26 - A Reurb-E promovida pelo Município ensejará a tomada de providências judiciais em face dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano, se conhecidos, e dos beneficiários para ressarcimento das importâncias despendidas com a regularização.

Parágrafo único. Para atendimento do previsto neste artigo, deverá ser autuado processo administrativo instruído com todas as informações necessárias à propositura da ação judicial.

Art. 27 - Serão objeto de ressarcimento ao Município as importâncias relativas a:

- I - projetos e obras de infraestrutura urbana que tenham sido executados pela Administração Municipal;
- II – peças técnicas custeadas pelo Município;
- III - taxas, tarifas e preços públicos devidos no âmbito do processo de regularização fundiária;
- IV - outros gastos comprovadamente realizados.

CAPÍTULO V



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000

Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

Site: <https://legislativo.camara.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade>

Site: www.cuiaba.mt.gov.br / www.cidadao.cuiaba.mt.gov.br

E-mail: secretaria.smrc@cuia.mt.gov.br

Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 28 - Para expedição da declaração prevista no art. 69 da Lei Federal nº 13.465/2017 o interessado deverá apresentar a planta de parcelamento do solo e os respectivos memoriais descritivos a serem levados a registro junto à Serventia de Registro de Imóveis competente e assinar termo de compromisso que, após efetuado o registro, apresentará relação da certidão das matrículas abertas.

Art. 29 - A renda obtida com a alienação de imóveis em reurb-e e com as compensações previstas nesta Lei integralizará o Fundo Municipal de Regularização Fundiária.

Art. 30 – Independente da modalidade, a concessão de direitos sobre áreas de titularidade do município observará o cumprimento da função social do imóvel, vedada a utilização para fins de especulação imobiliária.

Art. 31 - Revogam-se a Lei Complementar nº 523/2023 e outras disposições em contrário.

Art. 32 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Cuiabá/MT, de de 2025.



Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado, Cuiabá/MT - CEP 78.050-000

Telefones: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323

Sites: <https://legislativo.camara.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade>

www.cuiaba.mt.gov.br / www.cidadao.cuiaba.mt.gov.br

E-mail: secretaria.smci@cuiaba.mt.gov.br

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

Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 10.000 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 000938D1





PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

OFÍCIO Nº 308/2025/GAB/SMHABT

Cuiabá/MT, data da assinatura digital.

À Excelentíssima

Patrícia Cavalcanti Albuquerque

Procuradora do Município de Cuiabá

Av. Pres. Getúlio Vargas, 490 – Centro, Cuiabá/MT

Assunto: Encaminha minuta de lei alterada conforme decisão do CMDE

Processo nº 052760/2025

Excelência,

1. Encaminho minuta de lei para regulamentar aspectos de regularização fundiária urbana no âmbito do município de Cuiabá já adequada conforme deliberações da reunião extraordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico ocorrida em 30 de maio de 2025, ata em anexo sob id nº 00000.9.183898/2025.
2. Ressalto que ficou definida a retirada de dispositivos que apenas replicam a lei federal para evitar desatualizações futuras, além da revogação integral da Lei Complementar nº 523/2023, tendo sido ressaltado o problema causado pelo art. 15 da norma em vigor (pág. 13).
3. Outra deliberação diz respeito à utilização de resoluções ou decretos para regulamentar procedimentos locais de reurb, evitando a morosidade e burocracia da criação de lei (pág. 16).
4. Por fim, a aplicação plena da lei federal foi defendida firmemente, tendo sido sugerido, inclusive, que se evite a criação de restrições não previstas na norma federal.
5. A nova minuta, ora apresentada, portanto, reflete tais conclusões.
6. Coloco-me a disposição para eventuais esclarecimentos e me despeço.
7. Atenciosamente,

Assinado digitalmente

MICHELLE ALMEIDA DREHER ALVES

Secretária Municipal de Habitação e Regularização Fundiária

Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanal Business, 9º andar - Eldorado,
Cuiabá/MT - CEP 78.050-000

Autenticar documento em <https://legislativo.cuiaba.mt.gov.br/portal> com o identificador 8563-10035003800370034003A00500052004100. Documento assinado digitalmente em 02/06/2025 14:55:33. E-mail: secretaria.smh@cuiaba.mt.gov.br ou chaves@legislativo.cuiaba.mt.gov.br

Publicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 14.542 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 059456C6



PARECER JURÍDICO N.º 242/PAAL/PGM/B/2025

PROCESSO (SIGED): 00000.0.052760/2025

INTERESSADOS: Prefeitura de Cuiabá; Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária - SMHabt; e Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico.

ASSUNTO: Projeto de Lei que regulamenta, no âmbito do Município de Cuiabá/MT, os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana, de acordo com a Lei Federal nº 13.465/2017 e o Decreto Federal nº 9.310/2018 e dá outras providências.

EMENTA: DIREITO CONSTITUCIONAL, ADMINISTRATIVO E URBANÍSTICO. REURB. REGULAMENTAÇÃO NO ESCOPO DO INTERESSE LOCAL. ART. 30, II, DA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA. ADEQUAÇÃO À LEGISLAÇÃO FEDERAL NÃO APRECIADA. PARECER PRÓPRIO. ADEQUAÇÃO FORMAL ÀS DISPOSIÇÕES DA LEI COMPLEMENTAR Nº 176/2008. PARECER FAVORÁVEL À CONTINUIDADE DO PROCESSAMENTO.

I – RELATÓRIO

Trata-se da análise de **Projeto de Lei** que regulamenta, no âmbito do Município de Cuiabá/MT, os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana, de acordo com a Lei Federal nº 13.465/2017 e o Decreto Federal nº 9.310/2018 e dá outras providências, encaminhado à Procuradoria-Geral do Município **originalmente pelo Ofício nº 230/2025/GAB/SMHABT**, inicialmente englobando **três proposições legislativas sobre objetos diversos**.

Apreciadas inicialmente pela PAFAU, as minutas foram aprovadas, **no seu mérito jurídico próprio do regime urbanístico e ambiental**, através do Parecer nº 37/2025/GAB/PAFAU/PGM, que, na parte pertinente ao objeto destes autos, assim se manifestou:

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

Vieram os autos então a esta procuradoria especializada em Assuntos Administrativos e Legislativos - PAAL, que se manifestou através do Despacho de nº 514/GAB/PAAL/PGM/2025, que ressaltou as condicionantes feitas pela PAFAU e asseverou:

Tais ajustes poderão ensejar alterações substanciais no conteúdo das proposições legislativas apresentadas, razão pela qual a emissão de parecer

jurídico conclusivo por esta Procuradoria de Assuntos Administrativos e Legislativos – PAAL, neste momento, mostra-se incabível, devendo o feito aguardar o devido retorno da secretaria demandante com a análise, considerações e adequações pertinentes.

Após, através do Despacho nº 81/2025/GAB/PAFAU/PGM, a PAFAU assim se manifestou: “opinamos pela possibilidade de prosseguimento da deferida minuta de lei ora analisada, com as alterações sugeridas por essa Procuradoria acima mencionadas”.

Voltaram os autos a esta Especializada, oportunidade em que este procurador, considerando a informação prestada, nos autos, de que, em atendimento ao que encaminhado anteriormente pelas instâncias técnicas da Procuradoria-Geral do Município de Cuiabá, o Projeto seria apreciado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico - CMDE, do dia 30 de maio de 2025, **devolveu os autos à origem para que a apreciação pudesse ser realizada sobre o texto final**, após as considerações do CMDE.

Com efeito, registra-se nos autos ata da sobredita reunião, que alterou novamente a redação da minuta, fazendo suprimir o originalmente previsto art. 15.

Por fim, através do Ofício nº 308/2025/GAB/SMHABT, os autos foram encaminhados à PAFAU que, por seu turno, encaminhou a esta Especializada, com minuta editável após a reunião do CMDE.

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.

Diante disso, **especialmente tendo em vista a concordância da PAFAU, Procuradoria Especializada competente ao conhecimento do mérito da matéria**, com o prosseguimento do feito, **a presente análise se limita à apreciação dos aspectos legislativos, de técnica legislativa e de constitucionalidade do Projeto de Lei** apresentado, deixando de fazer **qualquer** incursão meritória quanto ao teor do que se presente seja legislado ou sua adequação às especificidades próprias do regime urbanístico e fundiário, especialmente a adequação das disposições do projeto ao ordenamento nacional, porque já apreciadas.

Sendo o que importa relatar, passamos à análise jurídica dos aspectos sob nossa atribuição.

II – ANÁLISE JURÍDICA

Inicialmente, destaca-se que a presente análise ***se limita aos aspectos técnico-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.

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:

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 regulamentação, no âmbito local, da Reurb, revogando-se a lei anterior, 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, 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 municipal nº 176/2008, que dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis do Município de Cuiabá e, subsidiariamente, aplica-se o que disposto na Lei Complementar nº 95/1998, que regulamenta do parágrafo único do art. 59 da Constituição da República.

A proposta respeita os requisitos técnicos estabelecidos pela legislação municipal e nacional, especialmente no que se refere à clareza redacional e à estrutura formal da norma, desde que implementadas as alterações estruturais, redacionais, organizacionais e **ortográficas** sugeridas na minuta que vai anexa a este parecer, como se parte integrante dele fosse.

A minuta do Projeto de Lei, incorporadas tais alterações, 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, especialmente a par da sugestão de redação que revoga integralmente a lei original.

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, assim como à Lei Complementar nacional nº 95/98.

II.3 – Considerações Complementares

Fez-se incluir o preâmbulo “O Prefeito Municipal de Cuiabá faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:”, na forma que exige o art. 4º, III, da Lei Complementar nº 176/2008.

A Lei Complementar nº 176/2008, a par com as disposições da Lei Complementar nº 95/1998 estabelece, em ordem decrescente, as seguintes subdivisões do texto normativo: parte; livro; título; capítulo; seção; e subseção. A proposta originária inverteu parcialmente a lógica, de sorte que foram feitas as correções necessárias para adequá-la a tal previsão.

Diversas adequações redacionais da expressão “Reurb”, para compatibilizar a norma local com a forma utilizada no art. 9º, *caput*, da Lei Federal nº 13.465/2017.

Acréscimos foram feitos no sentido de atender ao disposto no art. 11, IX, da LC nº 176/2008, que impõe que “a primeira referência a sigla será antecedida do nome que ela designa”.

Adequações redacionais foram feitas quanto à utilização da expressão “Parágrafo único.”, que deve ter esta exata forma, conforme art. 11, IV, do mesmo diploma.

Nos artigos 23, *caput*; 24, *caput* e Parágrafo único são indicados prazos em dias. Haja vista a discussão doutrinária e jurisprudencial quanto à contagem de prazos (como regra em dias corridos os prazos materiais e em úteis os processuais), considerada a natureza híbrida do procedimento, que pode tornar duvidoso tal enquadramento (como prazo material ou processual), **sugere-se, para fins de clareza, que sejam especificados se tratam-se de dias úteis ou corridos** para fins de sua contagem.

III – CONCLUSÃO

Pelo exposto, *considerando os aspectos formais e de técnica-legislativa*, conclui-se que o Projeto de Lei enviado, implementadas as sugestões apontadas, compreende os requisitos necessários, de forma que não há qualquer impedimento para seu prosseguimento e aprovação, tendo em vista que o tema se insere nas atribuições e competências do Chefe do Poder Executivo.

Não se identificam, portanto, óbices insanáveis, de natureza formal ou de técnica-legislativa, ao projeto de Lei encaminhado, cabendo à autoridade competente avaliar a conveniência e oportunidade de sua formalização e a implementação **ou não** das sugestões aqui formuladas para fins de eventual remessa à apreciação legislativa.

É como nos parece, respeitados os juízos diversos.

Cuiabá, [data da assinatura eletrônica].

assinado eletronicamente

BRENO FELIPE MORAIS DE SANTANA BARROS

Procuradoria de Assuntos Administrativos e Legislativos

Procurador do Município de Cuiabá

**ANEXO I - MINUTA DE PL APÓS SUGESTÕES DA PAAL COM PROPOSTA
DE MENSAGEM**

LEI Nº DE DE DE 2025.

Regulamenta, no âmbito do Município de Cuiabá/MT, os procedimentos aplicáveis à regularização fundiária urbana, de acordo com a Lei Federal nº 13.465/2017 e o Decreto Federal nº 9.310/2018, e dá outras providências.

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

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A Regularização Fundiária Urbana – Reurb, no Município de Cuiabá, obedecerá às normas federais sobre o tema, em especial à Lei nº 13.465/2017 e ao Decreto nº 9.310/2018, bem como às disposições desta Lei.

Art. 2º Para os fins desta Lei, consideram-se:

I - núcleo urbano informal de uso não residencial: assentamento caracterizado pelo parcelamento do solo irregular ou clandestino, em que há predomínio da destinação não residencial, tais como estabelecimentos industriais, institucionais, comerciais, de serviços, centros comunitários e templos de qualquer culto, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município, cuja regularização será feita por meio de Reurb de Interesse Específico - Reurb-E, nos termos do art. 5º, § 6º do Decreto Federal nº 9.310/2018;

II - beneficiário: pessoa a quem se destina a constituição dos direitos reais; e

III - área de risco: aquela sujeita a riscos geológicos, de alagamento, riscos de contaminação por resíduos perigosos, sob redes de alta tensão, entre outros.

Art. 3º O perímetro mínimo de um núcleo, para fins de Reurb, corresponderá a uma quadra, entendida como área que é totalmente delimitada por ruas ou por essas e rios ou morros, ou outros acidentes geográficos, desde que não habitados.

Parágrafo único. O disposto no *caput* se aplica ainda que o pedido seja formalizado por beneficiário de forma individual, pois a Reurb se destina à incorporação de núcleo informal ao ordenamento territorial urbano, conforme art. 9º da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 4º O processamento e aprovação da Reurb ficam atribuídos à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária - SMHabt, ressalvadas as competências específicas de outras secretarias estabelecidas em lei de organização administrativa.

CAPÍTULO II

DAS MODALIDADES

Seção I

Das Disposições Preliminares

Art. 5º A Reurb compreende as duas modalidades previstas na Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 6º Para a classificação da Reurb na modalidade de interesse social (Reurb-S) a renda familiar não poderá ser superior ao quádruplo do salário-mínimo vigente no País.

Seção II

Da Reurb-E

Subseção I

Das Disposições Gerais

Art. 7º A promoção da Reurb-E é compulsória e deverá ser promovida e custeada por seus legitimados.

§ 1º Não requerida a Reurb-E, poderá o Município, se for de seu interesse e pelo órgão competente, com a identificação do responsável pela formação do núcleo urbano informal classificado como Reurb-E, de seus ocupantes ou da associação que os congregue, expedir notificação para que qualquer um destes promova a Reurb, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 2º Não iniciada a Reurb-E no prazo acima e demonstrado o interesse público, o Município poderá promovê-la, devendo o custeio do projeto de regularização fundiária, plano urbanístico, assim como, caso necessários o estudo técnico ambiental e a implantação da infraestrutura essencial, serem objeto de cobrança aos seus beneficiários, a ser reajustado monetariamente entre as datas de seus dispêndios e a data de seu pagamento, além de juros à taxa de 12% (doze por cento) ao ano incidentes no mesmo período.

§ 3º A inércia dos qualificados para a promoção compulsória da Reurb-E, no prazo estabelecido no § 1º deste artigo, poderá implicar na aplicação das sanções devidas pelas infrações urbanísticas, edilícias e ambientais existentes no núcleo urbano

informal, inclusive indenização por tais danos, na forma da Lei, independentemente de estar sendo promovida pelo Município.

Subseção II

Da Reurb-E em Imóveis do Município

Art. 8º Os imóveis do Município, objeto da Reurb-E, poderão ser, no todo ou em parte, vendidos diretamente aos seus ocupantes, dispensados os procedimentos de desafetação e aqueles exigidos pela Lei Federal nº 14.133/2021, conforme autorização dos arts. 71 e 98 da Lei Federal nº 13.465/2017.

§ 1º A venda aplica-se unicamente aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2016, conforme determinação do art. 98 combinado com o art. 84 da Lei Federal nº 13.465/2017.

§ 2º A venda direta de que trata este artigo somente poderá ser concedida para, no máximo, dois imóveis, sendo necessariamente um residencial e um não residencial.

§ 3º A venda direta de que trata este artigo deverá obedecer à Lei Federal nº 9.514/1997, ficando o Município com a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral, na forma dos §§ 4º e 5º deste artigo.

§ 4º Para ocupantes com renda familiar situada entre cinco e dez salários-mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até duzentas e quarenta parcelas mensais e consecutivas, mediante sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação.

§ 5º Para ocupantes com renda familiar acima de dez salários-mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até cento e vinte parcelas mensais e consecutivas, mediante um sinal de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação.

Art. 9º A ocupação será comprovada pela existência de construção na unidade imobiliária.

Art. 10. A forma de apuração do valor da unidade imobiliária será definida por decreto, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias, conforme disposição do art. 16 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 11. Na Reurb-E, em se tratando de imóvel público municipal, não poderá ser concedido qualquer desconto ao montante calculado a título de justo valor, salvo se reconhecido o interesse público da ocupação por meio de decreto publicado na Gazeta Municipal, hipótese em que o desconto não poderá exceder 70% (setenta por cento).

Parágrafo único. Para pleitear o desconto de que trata o *caput*, a pessoa jurídica deverá comprovar que está regularmente constituída, que não tem fins lucrativos e que seus objetivos sociais atendem a pelo menos uma das seguintes finalidades:

- I - promoção da assistência social;
- II - promoção da cultura, defesa e conservação do patrimônio histórico e artístico;
- III - promoção gratuita da educação, observando-se a forma complementar de participação das organizações de que trata esta Lei;
- IV - promoção gratuita da saúde, observando-se a forma complementar de participação das organizações de que trata esta Lei;
- V - promoção da segurança alimentar e nutricional;
- VI - defesa, preservação e conservação do meio ambiente e promoção do desenvolvimento sustentável;
- VII - promoção do voluntariado;
- VIII - promoção do desenvolvimento econômico e social e combate à pobreza;
- IX - experimentação, não lucrativa, de novos modelos socioprodutivos e de sistemas alternativos de produção, comércio, emprego e crédito;
- X - promoção de direitos estabelecidos, construção de novos direitos e assessoria jurídica gratuita de interesse suplementar;
- XI - promoção da ética, da paz, da cidadania, dos direitos humanos, da democracia e de outros valores universais;
- XII - estudos e pesquisas, desenvolvimento de tecnologias alternativas, produção e divulgação de informações e conhecimentos técnicos e científicos que digam respeito às atividades mencionadas neste parágrafo; ou
- XIII - estudos e pesquisas para o desenvolvimento, a disponibilização e a implementação de tecnologias voltadas à mobilidade de pessoas, por qualquer meio de transporte.

CAPÍTULO III

DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

Seção I

Do Requerimento

Art. 12. No requerimento de instauração da Reurb deverá constar a qualificação completa de seu subscritor, a qualidade de legitimado, acompanhado dos elementos necessários para a delimitação e identificação do núcleo urbano, bem com a indicação do histórico de formação e dos prováveis responsáveis pela sua implantação, e também informações sobre ações judiciais que se tiver conhecimento, além da sugestão de classificação acompanhada, se for o caso, dos elementos caracterizadores do interesse social.

§ 1º O requerimento apresentado por pessoa jurídica deverá ser instruído ainda com seus atos constitutivos e demais documentos comprobatórios da sua regularidade e da legitimidade do requerente, além de sua qualificação completa.

§ 2º Se o requerimento for apresentado pela Defensoria Pública, além dos documentos dos assistidos, deverá ser juntada procuração simples e declaração de hipossuficiência.

§ 3º Se os beneficiários estiverem sendo representados por cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana, também deverão ser apresentados os documentos que comprovem a regular constituição e a pertinência temática.

§ 4º Será indeferido o requerimento individual para a aplicação de legitimação fundiária sobre unidade imobiliária inserida em núcleo urbano informal consolidado, devendo o pedido, ainda que individual, ser complementado de forma que a regularização contemple as características do núcleo urbano informal consolidado.

Art. 13. A instauração da Reurb será feita por meio de portaria, à qual se dará publicidade por meio de publicação na Gazeta Municipal, para franquear a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária, em observância ao disposto no art. 10, inciso XII, da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 14. Em processo administrativo de regularização fundiária instaurado por outros órgãos públicos, em áreas de seu domínio situadas no território do Município de Cuiabá, haverá a análise e aprovação do Município apenas em relação ao projeto de regularização fundiária apresentado, que compreende a análise urbanística e ambiental de núcleo urbano informal consolidado.

Parágrafo único. Após registro da Reurb em cartório, o ente promotor deverá encaminhar cópia das matrículas ou equivalente à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária para fins de cadastro imobiliário.

Seção II

Do Processamento da Reurb-S

Art. 15. No caso de Reurb-S, caso haja proposta de elaborar e custear o Projeto de Regularização Fundiária e implementar as obras de infraestrutura essencial, o legitimado proponente deverá apresentar Termo de Responsabilidade pela Reurb – TRR, que deverá indicar se a Reurb será promovida integral ou parcialmente e a responsabilidade pelo custo envolvido na regularização, incluindo os custos de execução de eventuais obras da infraestrutura essencial, se for o caso.

§ 1º A assunção de responsabilidade pelo legitimado proponente nos termos previstos neste artigo não impede a possibilidade de cobrança regressiva junto aos responsáveis pela implantação do núcleo.

§ 2º O Termo de Responsabilidade pela Reurb – TRR firmado entre o requerente da Reurb e a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária constituirá título executivo extrajudicial, caso não cumpridas as obrigações nele estipuladas e a ele vinculadas.

Art. 16. Quando não forem apresentados todos os elementos técnicos necessários à execução da Reurb-S ou quando não assumidos os custos da implantação da infraestrutura essencial, se houver, pelos legitimados, os requerentes deverão aguardar a inclusão do núcleo no planejamento estratégico e orçamentário da Secretaria Municipal de Habitação.

Seção III

Da Reurb em Área Ambientalmente Sensível

Art. 17. São consideradas áreas ambientalmente sensíveis as de preservação permanente, de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais.

Art. 18. Além das regras estabelecidas nas normas federais quanto à obrigatoriedade do estudo técnico ambiental dos arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651/2012, a Reurb implica em compensação ambiental pecuniária, além da recuperação da área remanescente.

§ 1º A compensação pecuniária será calculada pela multiplicação da área do terreno pelo valor venal do metro quadrado usado para apuração do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial urbana - IPTU, tudo expresso em metros quadrados, e será paga após a decisão de conclusão da Reurb, como condição para expedição da CRF.

§ 2º Quando se tratar de edificação já existente e que esteja munida de Alvará de Construção ou Habite-se, não se aplica a previsão de medida de compensação ambiental.

§ 3º O disposto no *caput* não se aplica à Reurb-S, hipótese em que a compensação será efetuada por meio de ação ambiental coordenada pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, com o objetivo de promover a educação ambiental da comunidade.

Art. 19. Caso a área de preservação permanente (APP) seja confrontante ao núcleo objeto de Reurb, o estudo técnico será dispensado se a avaliação emitida pela secretaria competente atestar a preservação.

Art. 20. Nas áreas de APP desocupadas, sem vegetação nativa e adjacentes aos projetos de Reurb, deverá ser priorizada a implantação de parques lineares ou praças públicas.

Seção IV

Da Reurb em Área Verde e Praça

Art. 21. Sempre que possível a Reurb observará o percentual relativo às áreas verdes e praças, ainda que precisem ser realocadas em outras áreas do núcleo.

Art. 22. A regularização fundiária em áreas verdes e praças públicas será admitida quando demonstrado, mediante parecer técnico:

I - a inexistência de função ambiental no local; e

II - a assinatura de Termo de Responsabilidade que conterà as medidas compensatórias destinadas à criação ou melhoria de áreas verdes, equipamentos comunitários e praças públicas em outras áreas do município, salvo se o interessado se enquadrar nos critérios exigidos para a Reurb-S.

§ 1º O Termo de Responsabilidade, firmado entre o requerente da Reurb e a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, constituirá título executivo extrajudicial, caso não cumpridas as obrigações a ele vinculadas estabelecidas no instrumento.

§ 2º Em áreas verdes e praças públicas ocupadas há mais de 10 (dez) anos, desde que consolidadas e integradas à malha urbana, ficam dispensadas as medidas compensatórias.

§ 3º O parecer técnico observará critérios objetivos estabelecidos pelo órgão competente para matéria ambiental.

§ 4º Em se tratando de Reurb-S, a compensação será feita mediante o plantio de uma árvore nativa dentro de cada lote, em caráter educativo.

Seção V

Da Conclusão da Reurb

Art. 23. A decisão de conclusão da Reurb será publicizada por meio da Gazeta Municipal juntamente com a listagem de beneficiários, para conhecimento e apresentação de pedido de correção ou impugnação, no prazo de 10 (dez) dias, a contar da publicação.

§ 1º Transcorrido o prazo previsto no *caput* deste artigo sem a apresentação de correções ou impugnações será expedida a Certidão de Regularização Fundiária - CRF.

§ 2º Caso haja pedido de correção ou impugnação, as unidades imobiliárias questionadas serão incluídas em listagem complementar, após resolução das divergências apresentadas.

Art. 24. No caso de Reurb-E, o legitimado proponente será notificado a retirar a CRF para protocolá-la perante o Oficial de Registro de Imóveis, no prazo de 30 (trinta) dias contados da retirada, devendo apresentar o protocolo ao órgão competente para a Reurb, sob pena de cancelamento da CRF.

Parágrafo único. Após registro, deverá enviar cópia das matrículas ao Município para atualização da base cadastral, no prazo de 10 (dez) dias.

Art. 25. A conclusão da Reurb, em quaisquer das modalidades previstas nesta Lei, confere direito de regresso àqueles que suportaram os seus custos e obrigações em face dos responsáveis pela formação e implantação do núcleo urbano informal.

CAPÍTULO IV

DO RESSARCIMENTO AO MUNICÍPIO

Art. 26. A Reurb-E promovida pelo Município ensejará a tomada de providências judiciais em face dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano, se conhecidos, e dos beneficiários para ressarcimento das importâncias despendidas com a regularização.

Parágrafo único. Para atendimento do previsto neste artigo, deverá ser autuado processo administrativo instruído com todas as informações necessárias à propositura da ação judicial.

Art. 27. Serão objeto de ressarcimento ao Município as importâncias relativas a:

- I - projetos e obras de infraestrutura urbana que tenham sido executados pela Administração Municipal;
- II – peças técnicas custeadas pelo Município;
- III - taxas, tarifas e preços públicos devidos no âmbito do processo de regularização fundiária; e
- IV - outros gastos comprovadamente realizados.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 28. Para expedição da declaração prevista no art. 69 da Lei Federal nº 13.465/2017 o interessado deverá apresentar a planta de parcelamento do solo e os respectivos memoriais descritivos a serem levados a registro junto à Serventia de Registro de Imóveis competente e assinar termo de compromisso que, após efetuado o registro, apresentará relação da certidão das matrículas abertas.

Art. 29. A renda obtida com a alienação de imóveis em Reurb-E e com as compensações previstas nesta Lei serão revertidas ao Fundo Municipal de Regularização Fundiária.

Art. 30. Independente da modalidade, a concessão de direitos sobre áreas de titularidade do Município observará o cumprimento da função social do imóvel, vedada a utilização para fins de especulação imobiliária.

Art. 31. Revoga-se a Lei Complementar nº 523/2023.

Art. 32. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Cuiabá/MT, de de 2025.

ABÍLIO JACQUES BRUNINI MOUMER

Prefeito de Cuiabá

MENSAGEM Nº _____/2025

Excelentíssima senhora presidente,

Excelentíssimas Senhoras vereadoras e excelentíssimos senhores vereadores do Município de Cuiabá,

Nos termos dos arts. 25, *caput*; 27, III; e 41, I, da Lei Orgânica do Município de Cuiabá, **submeto à elevada deliberação** de vossas excelências Projeto de Lei de iniciativa deste Poder Executivo que regulamenta, no âmbito do Município de Cuiabá/MT, os procedimentos aplicáveis à regularização fundiária urbana, de acordo com a Lei Federal nº 13.465/2017 e o Decreto Federal nº 9.310/2018, e dá outras providências, que **vai acompanhada da exposição dos motivos que a justificam.**

Palácio Alencastro, Cuiabá-MT, de _____ de 2025.

ABÍLIO JACQUES BRUNINI MOUMER
 Prefeito de Cuiabá

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Tenho a honra de submeter à valiosa apreciação de Vossas Excelências, com base no inciso I do art. 41 da Lei Orgânica do Município de Cuiabá, a inclusa minuta de Proposta de Lei Ordinária que *“Regulamenta, no âmbito do Município de Cuiabá/MT, os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana, de acordo com a Lei Federal nº 13.465/2017 e o Decreto Federal nº 9.310/2018 e dá outras providências”*.

Conforme previsão constitucional a competência para legislar sobre direito urbanístico é, em regra, da União, nos termos do art. 24, I, a quem cabe a fixação de normas gerais, ficando, os Municípios, apenas com a capacidade de suplementação, no que couber, conforme art. 30, II, quando fique evidente o interesse local que justifique o tratamento diferenciado.

Embora a Magna Carta já contenha previsão expressa de que a superveniência de lei federal sobre normas gerais suspende a eficácia de outras leis (municipal ou estadual), no que lhe for contrário, § 4º do art. 24, é certo que a existência de verbetes conflitantes gera dúvidas nos cidadãos e dificuldade para os trabalhos administrativos do Município.

Essas pontuações iniciais são necessárias para esclarecer a opção pela apresentação do presente projeto de lei, uma vez que, apesar de ser bastante completa e conter inclusive previsão de que sua aplicação independe de norma local sobre o tema (art. 28, parágrafo único), a Lei Federal nº 13.465/2017 foi objeto de replicação na Lei Complementar Municipal nº 523/2023.

Tal escolha, entretanto, não parece ter sido a mais acertada, por inúmeros fatores, dentre os quais destaco o fato de engessar as regras gerais, cuja competência não pertence aos municípios, como já explicado.

Um exemplo desse fato está no art. 15, § 1º, inciso I da Lei Complementar, que replicou o texto inicial do art. 28, § 1º, inciso I da Lei Federal, prevendo que para ser beneficiário de legitimação fundiária em reurb-s o beneficiário não poderá ser "concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;". Ocorre que a Lei Federal nº 14.118, de 2021, já alterou a redação incluindo o termo "exclusivo" após "proprietário", criando um conflito aparente entre as duas normas, que gera insegurança para os munícipes e dúvidas aos servidores.

Essa situação vai continuar a ocorrer, pois as alterações a nível federal não são automaticamente incorporadas no regramento local.

Ainda que se tentasse iniciar um processo legislativo para adequação a cada mudança na regra geral, a complexidade dos trâmites atrasaria a aplicação, sem contar que abarrotaria a Câmara com um assunto desnecessário, já que a competência para normas gerais, reforço, pertence à União.

Desse modo, a presente lei tem o objetivo de evitar o problema, limitando-se a suplementar o tema nos aspectos de interesse local.

O texto começa evidenciando o respeito à Constituição quanto à competência para legislar sobre direito urbanístico ao estabelecer que o Município de Cuiabá obedecerá às regras federais sobre regularização fundiária.

Em seguida traz definições não contidas na norma geral, mas importantes para esclarecer sobre a aplicação dos dispositivos.

Na sequência foi estabelecido o perímetro mínimo de um processo de Reurb, para reforçar o papel desta como solução coletiva para a irregularidade, uma vez que as soluções individuais estão já previstas em outras normas, como é o caso da usucapião, por exemplo.

Esse ponto obedece ao próprio conceito trazido pelo art. 9º da Lei Federal nº 13.465/2017 que se refere a regras para incorporação de "núcleos urbanos" - aspecto coletivo.

Desse modo não se admite instauração de Reurb para regularizar unidade imobiliária - aspecto individual já tratado por outras normas, pois estaria ferindo a previsão legal.

A proposição também realiza economicidade e eficiência do serviço público, na medida em que a mobilização de recursos para regularizar uma quadra é feita de uma única vez, e não para cada lote, o que multiplicaria os custos.

O art. 4º orienta o executivo e os interessados sobre o órgão responsável pelos pedidos de Reurb.

O Capítulo II trata das modalidades, trazendo o regramento para classificação em Reurb de interesse social (art. 6º) e aspectos importantes da Reurb de interesse específico.

Importante reforçar que as regras observaram os limites da Lei Federal, como no caso do art. 8º, que decorre da combinação das autorizações trazidas pelo art. 98 combinado com o art. 84.

O Capítulo III tem por intuito orientar sobre os documentos mínimos para o protocolo do pedido (art. 12), a forma de publicização para fins de facultar a participação social (arts. 13 e 23), além de regramento específico para Reurb em área ambientalmente sensível, em área verde e/ou área de praça.

O Capítulo IV decorre do dever de responsabilização dos responsáveis pela formação do núcleo irregular, conforme previsão federal.

Por fim, o Capítulo V encerra as disposições com as orientações para Reurb inominada (art. 28), destinação dos valores ao Fundo Municipal (art. 29), reforço ao princípio constitucional da função social da propriedade (art. 30) e revogação da Lei Complementar nº 523/2023.

Sobre esse último tópico, esclareço que a possibilidade de revogação de lei complementar por lei ordinária está baseada no entendimento do Pretório Excelso de que lei complementar que trata de matéria não prevista para esse tipo normativo, tem caráter de norma ordinária.

EMENTA: I. Recurso extraordinário e recurso especial: interposição simultânea: inoccorrência, na espécie, de perda de objeto ou do interesse recursal do recurso extraordinário da entidade sindical: apesar de favorável a decisão do Superior Tribunal de Justiça no recurso especial, não transitou em julgado e é objeto de RE da parte contrária. II. Recurso extraordinário contra acórdão do STJ em recurso especial: hipótese de cabimento, por usurpação da competência do Supremo Tribunal para o deslinde da questão. C. Pr. Civil, art. 543, § 2º. Precedente: AI 145.589-AgR, Pertence, RTJ 153/684. 1. No caso, a questão constitucional - definir se a matéria era reservada à lei complementar ou poderia ser versada em lei ordinária - é prejudicial da decisão do recurso especial, e, portanto, deveria o STJ ter observado o disposto no art. 543, § 2º, do C. Pr. Civil. 2. Em consequência, dá-se provimento ao RE da União para anular o acórdão do STJ por usurpação da competência do Supremo Tribunal e determinar que outro seja proferido, adstrito às questões infraconstitucionais acaso aventadas, bem como, com base no art. 543, § 2º, do C.Pr.Civil, negar provimento ao RE do SESCOB-DF contra o acórdão do TRF/1ª Região, em razão da jurisprudência do Supremo Tribunal sobre a questão constitucional de mérito. III.

PIS/COFINS: revogação pela L. 9.430/96 da isenção concedida às sociedades civis de profissão pela LC 70/91. 1. **A norma revogada - embora inserida formalmente em lei complementar** - concedia isenção de tributo federal e, portanto, **submetia-se à disposição de lei federal ordinária, que outra lei ordinária da União, validamente, poderia revogar, como efetivamente revogou.** 2. **Não há violação do princípio da hierarquia das leis - rectius, da reserva constitucional de lei complementar - cujo respeito exige seja observado o âmbito material reservado pela Constituição às leis complementares.** 3. Nesse sentido, a jurisprudência sedimentada do Tribunal, na trilha da decisão da ADC 1, 01.12.93, Moreira Alves, RTJ 156/721, e também pacificada na doutrina.

(RE 419629, Relator(a): SEPÚLVEDA PERTENCE, Primeira Turma, julgado em 23-05-2006, DJ 30-06-2006 PP-00016 EMENT VOL-02239-04 PP-00658 RTJ VOL-00201-01 PP-00360 RDDT n. 132, 2006, p. 220-221)

Analisando a Lei Orgânica do Município de Cuiabá (Lei Orgânica nº 01/1990) não se encontra o tema dentre aqueles reservados à lei complementar, conforme art. 26, *in verbis*:

Art. 26 As leis complementares somente serão aprovadas se obtiverem maioria absoluta dos votos dos membros da Câmara Municipal, observados os demais termos de votação das leis ordinárias.

Parágrafo único. **Serão leis complementares**, dentre outras, as previstas nesta Lei Orgânica:

- I - código Tributário do Município;
- II - código de Obras e Edificações;
- III - plano Diretor de Desenvolvimento Integrado;
- IV - código Sanitário e de Posturas do Município;
- V - código de Defesa do Meio Ambiente e Recursos Naturais;
- VI - lei Instituidora do Regime Jurídico Único dos Servidores Municipais;
- VII - lei Orgânica Instituidora da Guarda-Municipal;
- VIII - lei de Criação de Cargos, Funções ou Empregos Públicos. (Retirada a Liminar TJ-MT, no julgamento da Adin 33, de 10/02/94) (Dispositivo revogado pela Emenda à Lei Orgânica nº 12, de 14 de maio de 2003)

Como as matérias de lei orgânica são obtidas pela exclusão daquelas que são reservadas à lei complementar, se conclui que as regras de direito urbanístico devem ser tratadas por lei ordinária.

Logo, a Lei Complementar nº 523/2023 é materialmente ordinária e aceita revogação por outra lei ordinária.

Por oportuno, caso essa Casa de Leis não entenda dessa forma, requeiro seja a presente proposta recebida como Lei Complementar.

DESPACHO DE HOMOLOGAÇÃO Nº 592/GAB/PAAL/PGM/H/2025
PROCESSO ADMINISTRATIVO SIGED Nº 0.052760/2025
PARTE INTERESSADA: SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – SMHABT / CONSELHO MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
ASSUNTO: PROJETO DE LEI QUE REGULAMENTA, NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE
CUIABÁ/MT, OS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS À REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
URBANA, DE ACORDO COM A LEI FEDERAL Nº 13.465/2017 E O DECRETO
FEDERAL Nº 9.310/2018 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Vistos, etc.

HOMOLOGO, para que produza os efeitos jurídicos e legais pertinentes, o **Parecer Jurídico n.º 242/GAB/PAAL/PGM/B/2025** de lavra do Procurador Municipal Breno Felipe Moraes de Santana Barros, cuja conclusão consigna que:

“[...] o Projeto de Lei enviado, implementadas as sugestões apontadas, compreende os requisitos necessários, de forma que não há qualquer impedimento para seu prosseguimento e aprovação, tendo em vista que o tema se insere nas atribuições e competências do Chefe do Poder Executivo.

Não se identificam, portanto, óbices insanáveis, de natureza formal ou de técnica-legislativa, ao projeto de Lei encaminhado, cabendo à autoridade competente avaliar a conveniência e oportunidade de sua formalização e a implementação ou não das sugestões aqui formuladas para fins de eventual remessa à apreciação legislativa [...]”

Diante do exposto, **deve a Secretaria demandante ser instada a se manifestar, promovendo a análise final para fins de validação e eventual aprovação da minuta do Projeto de Lei.**

Cuiabá (MT), 04 de Junho de 2025.

assinado eletronicamente

HERMANO JOSÉ DE CASTRO LEITE

Procurador-Chefe de Assuntos Administrativos e Legislativos

ATO GP Nº 982/2025



PREFEITURA DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

OFÍCIO Nº 317/2025/GAB/SMHABT

Cuiabá/MT, data da assinatura digital.

Ao Senhor

Ananias Martins Filho

Secretário Municipal de Governo

Praça Alencastro, nº 158 – Centro, Cuiabá/MT

Assunto: Encaminha minuta de lei de regularização fundiária.

Processo nº 052760/2025

Prezado,

1. Encaminho minuta de projeto de lei de regularização fundiária para aprovação do Prefeito e, em sendo favorável às alterações pleiteadas, envio à Câmara Municipal de Cuiabá.
2. Informo que o texto já passou pelo crivo da Procuradoria Geral do Município e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, tendo obtido manifestação favorável.
3. O arquivo final, em formato editável (word), com as alterações solicitadas no parecer id. nº 00000.9.187561/2025 está juntado no id. nº 00000.9.189350/2025.
4. Sem mais para o momento, coloco-me à disposição para eventuais esclarecimentos e me despeço.

Atenciosamente,

Assinado digitalmente

MICHELLE ALMEIDA DREHER ALVES

Secretária Municipal de Habitação e Regularização Fundiária



OF GP Nº 1239 /2025

Cuiabá-MT, 04 de junho de 2025.

A Sua Excelência a Senhora

VEREADORA PAULA CALIL

Presidente da Câmara Municipal de Cuiabá

Senhora Presidente,

Servimo-nos do presente para encaminhar a Vossa Excelência e Dignos Vereadores a **Mensagem nº 64 /2025** com a respectiva Proposta de Lei que **“Regulamenta, no âmbito do Município de Cuiabá/MT, os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana, de acordo com a Lei Federal nº 13.465/2017 e o Decreto Federal nº 9.310/2018 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



MENSAGEM N° 64 /2025

Excelentíssima senhora presidente,

Excelentíssimas Senhoras vereadoras e excelentíssimos senhores vereadores do Município de Cuiabá,

Nos termos dos arts. 25, *caput*; 27, III; e 41, I, da Lei Orgânica do Município de Cuiabá, **submeto à elevada deliberação** de vossas excelências Projeto de Lei de iniciativa deste Poder Executivo que regulamenta, no âmbito do Município de Cuiabá/MT, os procedimentos aplicáveis à regularização fundiária urbana, de acordo com a Lei Federal n° 13.465/2017 e o Decreto Federal n° 9.310/2018, e dá outras providências, que **vai acompanhada da exposição dos motivos que a justificam.**

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Tenho a honra de submeter à valiosa apreciação de Vossas Excelências, com base no inciso I do art. 41 da Lei Orgânica do Município de Cuiabá, a inclusa minuta de Proposta de Lei Ordinária que “*Regulamenta, no âmbito do Município de Cuiabá/MT, os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana, de acordo com a Lei Federal n° 13.465/2017 e o Decreto Federal n° 9.310/2018 e dá outras providências*”.

Conforme previsão constitucional a competência para legislar sobre direito urbanístico é, em regra, da União, nos termos do art. 24, I, a quem cabe a fixação de normas gerais, ficando, os Municípios, apenas com a capacidade de suplementação, no que couber, conforme art. 30, II, quando fique evidente o interesse local que justifique o tratamento diferenciado.

Embora a Magna Carta já contenha previsão expressa de que a superveniência de lei federal sobre normas gerais suspende a eficácia de outras leis (municipal ou estadual), no que lhe for contrário, § 4º do art. 24, é certo que a existência de verbetes conflitantes gera dúvidas nos cidadãos e dificuldade para os trabalhos administrativos do Município.

Essas pontuações iniciais são necessárias para esclarecer a opção pela apresentação do presente projeto de lei, uma vez que, apesar de ser bastante completa e conter inclusive previsão de que sua aplicação independe de norma local sobre o tema (art. 28, parágrafo

Praca Alencastro, 158, Centro

CEP: 75000-000 - Cuiabá, Mato Grosso

Lei nº 14.132 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM

<https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 310035003800370031003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

<https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 500206D7



O Brasil em
de assinatura digital



único), a Lei Federal nº 13.465/2017 foi objeto de replicação na Lei Complementar Municipal nº 523/2023.

Tal escolha, entretanto, não parece ter sido a mais acertada, por inúmeros fatores, dentre os quais destaco o fato de engessar as regras gerais, cuja competência não pertence aos municípios, como já explicado.

Um exemplo desse fato está no art. 15, § 1º, inciso I da Lei Complementar, que replicou o texto inicial do art. 28, § 1º, inciso I da Lei Federal, prevendo que para ser beneficiário de legitimação fundiária em reurb-s o beneficiário não poderá ser "concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;". Ocorre que a Lei Federal nº 14.118, de 2021, já alterou a redação incluindo o termo "exclusivo" após "proprietário", criando um conflito aparente entre as duas normas, que gera insegurança para os municípios e dúvidas aos servidores.

Essa situação vai continuar a ocorrer, pois as alterações a nível federal não são automaticamente incorporadas no regramento local.

Ainda que se tentasse iniciar um processo legislativo para adequação a cada mudança na regra geral, a complexidade dos trâmites atrasaria a aplicação, sem contar que abarrotaria a Câmara com um assunto desnecessário, já que a competência para normas gerais, reforço, pertence à União.

Desse modo, a presente lei tem o objetivo de evitar o problema, limitando-se a suplementar o tema nos aspectos de interesse local.

O texto começa evidenciando o respeito à Constituição quanto à competência para legislar sobre direito urbanístico ao estabelecer que o Município de Cuiabá obedecerá às regras federais sobre regularização fundiária.

Em seguida traz definições não contidas na norma geral, mas importantes para esclarecer sobre a aplicação dos dispositivos.

Na sequência foi estabelecido o perímetro mínimo de um processo de Reurb, para reforçar o papel desta como solução coletiva para a irregularidade, uma vez que as soluções individuais estão já previstas em outras normas, como é o caso da usucapião, por exemplo.

Esse ponto obedece ao próprio conceito trazido pelo art. 9º da Lei Federal nº 13.465/2017 que se refere a regras para incorporação de "núcleos urbanos" - aspecto coletivo.





Desse modo não se admite instauração de Reurb para regularizar unidade imobiliária - aspecto individual já tratado por outras normas, pois estaria ferindo a previsão legal.

A proposição também realiza economicidade e eficiência do serviço público, na medida em que a mobilização de recursos para regularizar uma quadra é feita de uma única vez, e não para cada lote, o que multiplicaria os custos.

O art. 4º orienta o executivo e os interessados sobre o órgão responsável pelos pedidos de Reurb.

O Capítulo II trata das modalidades, trazendo o regramento para classificação em Reurb de interesse social (art. 6º) e aspectos importantes da Reurb de interesse específico.

Importante reforçar que as regras observaram os limites da Lei Federal, como no caso do art. 8º, que decorre da combinação das autorizações trazidas pelo art. 98 combinado com o art. 84.

O Capítulo III tem por intuito orientar sobre os documentos mínimos para o protocolo do pedido (art. 12), a forma de publicização para fins de facultar a participação social (arts. 13 e 23), além de regramento específico para Reurb em área ambientalmente sensível, em área verde e/ou área de praça.

O Capítulo IV decorre do dever de responsabilização dos responsáveis pela formação do núcleo irregular, conforme previsão federal.

Por fim, o Capítulo V encerra as disposições com as orientações para Reurb inominada (art. 28), destinação dos valores ao Fundo Municipal (art. 29), reforço ao princípio constitucional da função social da propriedade (art. 30) e revogação da Lei Complementar nº 523/2023.

Sobre esse último tópico, esclareço que a possibilidade de revogação de lei complementar por lei ordinária está baseada no entendimento do Pretório Excelso de que lei complementar que trata de matéria não prevista para esse tipo normativo, tem caráter de norma ordinária.

EMENTA: I. Recurso extraordinário e recurso especial: interposição simultânea: inoccorrência, na espécie, de perda de objeto ou do interesse recursal do recurso extraordinário da entidade sindical: apesar de favorável a decisão do Superior Tribunal de Justiça no recurso especial, não transitou em julgado e é objeto de RE da parte contrária. II. Recurso extraordinário contra acórdão do STJ em recurso especial: hipótese de cabimento, por



usurpação da competência do Supremo Tribunal para o deslinde da questão. C. Pr. Civil, art. 543, § 2º. Precedente: AI 145.589-AgR, Pertence, RTJ 153/684. 1. No caso, a questão constitucional - definir se a matéria era reservada à lei complementar ou poderia ser versada em lei ordinária - é prejudicial da decisão do recurso especial, e, portanto, deveria o STJ ter observado o disposto no art. 543, § 2º, do C. Pr. Civil. 2. Em conseqüência, dá-se provimento ao RE da União para anular o acórdão do STJ por usurpação da competência do Supremo Tribunal e determinar que outro seja proferido, adstrito às questões infraconstitucionais acaso aventadas, bem como, com base no art. 543, § 2º, do C.Pr.Civil, negar provimento ao RE do SESCON-DF contra o acórdão do TRF/1ª Região, em razão da jurisprudência do Supremo Tribunal sobre a questão constitucional de mérito. III. PIS/COFINS: revogação pela L. 9.430/96 da isenção concedida às sociedades civis de profissão pela LC 70/91. 1. **A norma revogada - embora inserida formalmente em lei complementar - concedia isenção de tributo federal e, portanto, submetia-se à disposição de lei federal ordinária, que outra lei ordinária da União, validamente, poderia revogar, como efetivamente revogou. 2. Não há violação do princípio da hierarquia das leis - rectius, da reserva constitucional de lei complementar - cujo respeito exige seja observado o âmbito material reservado pela Constituição às leis complementares.** 3. Nesse sentido, a jurisprudência sedimentada do Tribunal, na trilha da decisão da ADC 1, 01.12.93, Moreira Alves, RTJ 156/721, e também pacificada na doutrina.

(RE 419629, Relator(a): SEPÚLVEDA PERTENCE, Primeira Turma, julgado em 23-05-2006, DJ 30-06-2006 PP-00016 EMENT VOL-02239-04 PP-00658 RTJ VOL-00201-01 PP-00360 RDDDT n. 132, 2006, p. 220-221)

Analisando a Lei Orgânica do Município de Cuiabá (Lei Orgânica nº 01/1990) não se encontra o tema dentre aqueles reservados à lei complementar, conforme art. 26, *in verbis*:

Art. 26 As leis complementares somente serão aprovadas se obtiverem maioria absoluta dos votos dos membros da Câmara Municipal, observados os demais termos de votação das leis ordinárias.



Parágrafo único. **Serão leis complementares**, dentre outras, as previstas nesta Lei Orgânica:

- I - código Tributário do Município;
- II - código de Obras e Edificações;
- III - plano Diretor de Desenvolvimento Integrado;
- IV - código Sanitário e de Posturas do Município;
- V - código de Defesa do Meio Ambiente e Recursos Naturais;
- VI - lei Instituidora do Regime Jurídico Único dos Servidores Municipais;
- VII - lei Orgânica Instituidora da Guarda-Municipal;
- VIII - lei de Criação de Cargos, Funções ou Empregos Públicos. (Retirada a Liminar TJ-MT, no julgamento da Adin 33, de 10/02/94) (Dispositivo revogado pela Emenda à Lei Orgânica nº 12, de 14 de maio de 2003)

Como as matérias de lei orgânica são obtidas pela exclusão daquelas que são reservadas à lei complementar, se conclui que as regras de direito urbanístico devem ser tratadas por lei ordinária.

Logo, a Lei Complementar nº 523/2023 é materialmente ordinária e aceita revogação por outra lei ordinária.

Por oportuno, caso essa Casa de Leis não entenda dessa forma, requeiro seja a presente proposta recebida como Lei Complementar.

Palácio Alencastro, Cuiabá-MT, 04 de junho de 2025.


ABÍLIO BRUNINI
 Prefeito Municipal



PROPOSTA DE LEI Nº DE DE DE 2025.

REGULAMENTA, NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE CUIABÁ/MT, OS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS À REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA, DE ACORDO COM A LEI FEDERAL Nº 13.465/2017 E O DECRETO FEDERAL Nº 9.310/2018, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Cuiabá: Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A Regularização Fundiária Urbana – Reurb, no Município de Cuiabá, obedecerá às normas federais sobre o tema, em especial à Lei nº 13.465/2017 e ao Decreto nº 9.310/2018, bem como às disposições desta Lei.

Art. 2º Para os fins desta Lei, consideram-se:

I - núcleo urbano informal de uso não residencial: assentamento caracterizado pelo parcelamento do solo irregular ou clandestino, em que há predomínio da destinação não residencial, tais como estabelecimentos industriais, institucionais, comerciais, de serviços, centros comunitários e templos de qualquer culto, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município, cuja regularização será feita por meio de Reurb de Interesse Específico - Reurb-E, nos termos do art. 5º, § 6º do Decreto Federal nº 9.310/2018;

II - beneficiário: pessoa a quem se destina a constituição dos direitos reais; e

III - área de risco: aquela sujeita a riscos geológicos, de alagamento, riscos de contaminação por resíduos perigosos, sob redes de alta tensão, entre outros.

Art. 3º O perímetro mínimo de um núcleo, para fins de Reurb, corresponderá a uma quadra, entendida como área que é totalmente delimitada por ruas ou por essas e rios ou morros, ou outros acidentes geográficos, desde que não habitados.

Praca Alencastro, 158, Centro

CEP: 75000-000 - Cuiabá - Mato Grosso



Lei nº 1 de 2025 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 500206D7

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 310035003800370031003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves

Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





Parágrafo único. O disposto no *caput* se aplica ainda que o pedido seja formalizado por beneficiário de forma individual, pois a Reurb se destina à incorporação de núcleo informal ao ordenamento territorial urbano, conforme art. 9º da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 4º O processamento e aprovação da Reurb ficam atribuídos à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária - SMHabt, ressalvadas as competências específicas de outras secretarias estabelecidas em lei de organização administrativa.

CAPÍTULO II

DAS MODALIDADES

Seção I

Das Disposições Preliminares

Art. 5º A Reurb compreende as duas modalidades previstas na Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 6º Para a classificação da Reurb na modalidade de interesse social (Reurb-S) a renda familiar não poderá ser superior ao quádruplo do salário-mínimo vigente no País.

Seção II

Da Reurb-E

Subseção I

Das Disposições Gerais

Art. 7º A promoção da Reurb-E é compulsória e deverá ser promovida e custeada por seus legitimados.

§ 1º Não requerida a Reurb-E, poderá o Município, se for de seu interesse e pelo órgão competente, com a identificação do responsável pela formação do núcleo urbano informal classificado como Reurb-E, de seus ocupantes ou da associação que os congregue, expedir

Praca Alencastro, 158, Centro

CEP: 75000-000 - Cuiabá, Mato Grosso



Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade>
com o identificador 310035003800370031003A00500052004100, 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 setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 500206D7



notificação para que qualquer um destes promova a Reurb, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 2º Não iniciada a Reurb-E no prazo acima e demonstrado o interesse público, o Município poderá promovê-la, devendo o custeio do projeto de regularização fundiária, plano urbanístico, assim como, caso necessários o estudo técnico ambiental e a implantação da infraestrutura essencial, serem objeto de cobrança aos seus beneficiários, a ser reajustado monetariamente entre as datas de seus dispêndios e a data de seu pagamento, além de juros à taxa de 12% (doze por cento) ao ano incidentes no mesmo período.

§ 3º A inércia dos qualificados para a promoção compulsória da Reurb-E, no prazo estabelecido no § 1º deste artigo, poderá implicar na aplicação das sanções devidas pelas infrações urbanísticas, edilícias e ambientais existentes no núcleo urbano informal, inclusive indenização por tais danos, na forma da Lei, independentemente de estar sendo promovida pelo Município.

Subseção II

Da Reurb-E em Imóveis do Município

Art. 8º Os imóveis do Município, objeto da Reurb-E, poderão ser, no todo ou em parte, vendidos diretamente aos seus ocupantes, dispensados os procedimentos de desafetação e aqueles exigidos pela Lei Federal nº 14.133/2021, conforme autorização dos arts. 71 e 98 da Lei Federal nº 13.465/2017.

§ 1º A venda aplica-se unicamente aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2016, conforme determinação do art. 98 combinado com o art. 84 da Lei Federal nº 13.465/2017.

§ 2º A venda direta de que trata este artigo somente poderá ser concedida para, no máximo, dois imóveis, sendo necessariamente um residencial e um não residencial.

§ 3º A venda direta de que trata este artigo deverá obedecer à Lei Federal nº 9.514/1997, ficando o Município com a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral, na forma dos §§ 4º e 5º deste artigo.

§ 4º Para ocupantes com renda familiar situada entre cinco e dez salários-mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até duzentas e quarenta parcelas mensais e consecutivas, mediante sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação.



§ 5º Para ocupantes com renda familiar acima de dez salários-mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até cento e vinte parcelas mensais e consecutivas, mediante um sinal de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação.

Art. 9º A ocupação será comprovada pela existência de construção na unidade imobiliária.

Art. 10. A forma de apuração do valor da unidade imobiliária será definida por decreto, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias, conforme disposição do art. 16 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 11. Na Reurb-E, em se tratando de imóvel público municipal, não poderá ser concedido qualquer desconto ao montante calculado a título de justo valor, salvo se reconhecido o interesse público da ocupação por meio de decreto publicado na Gazeta Municipal, hipótese em que o desconto não poderá exceder 70% (setenta por cento).

Parágrafo único. Para pleitear o desconto de que trata o *caput*, a pessoa jurídica deverá comprovar que está regularmente constituída, que não tem fins lucrativos e que seus objetivos sociais atendem a pelo menos uma das seguintes finalidades:

- I - promoção da assistência social;
- II - promoção da cultura, defesa e conservação do patrimônio histórico e artístico;
- III - promoção gratuita da educação, observando-se a forma complementar de participação das organizações de que trata esta Lei;
- IV - promoção gratuita da saúde, observando-se a forma complementar de participação das organizações de que trata esta Lei;
- V - promoção da segurança alimentar e nutricional;
- VI - defesa, preservação e conservação do meio ambiente e promoção do desenvolvimento sustentável;
- VII - promoção do voluntariado;
- VIII - promoção do desenvolvimento econômico e social e combate à pobreza;



IX - experimentação, não lucrativa, de novos modelos socioprodutivos e de sistemas alternativos de produção, comércio, emprego e crédito;

X - promoção de direitos estabelecidos, construção de novos direitos e assessoria jurídica gratuita de interesse suplementar;

XI - promoção da ética, da paz, da cidadania, dos direitos humanos, da democracia e de outros valores universais;

XII - estudos e pesquisas, desenvolvimento de tecnologias alternativas, produção e divulgação de informações e conhecimentos técnicos e científicos que digam respeito às atividades mencionadas neste parágrafo; ou

XIII - estudos e pesquisas para o desenvolvimento, a disponibilização e a implementação de tecnologias voltadas à mobilidade de pessoas, por qualquer meio de transporte.

CAPÍTULO III

DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

Seção I

Do Requerimento

Art. 12. No requerimento de instauração da Reurb deverá constar a qualificação completa de seu subscritor, a qualidade de legitimado, acompanhado dos elementos necessários para a delimitação e identificação do núcleo urbano, bem com a indicação do histórico de formação e dos prováveis responsáveis pela sua implantação, e também informações sobre ações judiciais que se tiver conhecimento, além da sugestão de classificação acompanhada, se for o caso, dos elementos caracterizadores do interesse social.

§ 1º O requerimento apresentado por pessoa jurídica deverá ser instruído ainda com seus atos constitutivos e demais documentos comprobatórios da sua regularidade e da legitimidade do requerente, além de sua qualificação completa.

§ 2º Se o requerimento for apresentado pela Defensoria Pública, além dos documentos dos assistidos, deverá ser juntada procuração simples e declaração de hipossuficiência.

§ 3º Se os beneficiários estiverem sendo representados por cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades



nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana, também deverão ser apresentados os documentos que comprovem a regular constituição e a pertinência temática.

§ 4º Será indeferido o requerimento individual para a aplicação de legitimação fundiária sobre unidade imobiliária inserida em núcleo urbano informal consolidado, devendo o pedido, ainda que individual, ser complementado de forma que a regularização contemple as características do núcleo urbano informal consolidado.

Art. 13. A instauração da Reurb será feita por meio de portaria, à qual se dará publicidade por meio de publicação na Gazeta Municipal, para franquear a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária, em observância ao disposto no art. 10, inciso XII, da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 14. Em processo administrativo de regularização fundiária instaurado por outros órgãos públicos, em áreas de seu domínio situadas no território do Município de Cuiabá, haverá a análise e aprovação do Município apenas em relação ao projeto de regularização fundiária apresentado, que compreende a análise urbanística e ambiental de núcleo urbano informal consolidado.

Parágrafo único. Após registro da Reurb em cartório, o ente promotor deverá encaminhar cópia das matrículas ou equivalente à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária para fins de cadastro imobiliário.

Seção II

Do Processamento da Reurb-S

Art. 15. No caso de Reurb-S, caso haja proposta de elaborar e custear o Projeto de Regularização Fundiária e implementar as obras de infraestrutura essencial, o legitimado proponente deverá apresentar Termo de Responsabilidade pela Reurb – TRR, que deverá indicar se a Reurb será promovida integral ou parcialmente e a responsabilidade pelo custo envolvido na regularização, incluindo os custos de execução de eventuais obras da infraestrutura essencial, se for o caso.

Praça Alencastro, 158, Centro

CNPJ nº 13.469.000/0001-69 - Cuiabá - Mato Grosso

Lei nº 14.132, de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 500206D7

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o Identificador 310035003800370031003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves

Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



500206D7



§ 1º A assunção de responsabilidade pelo legitimado proponente nos termos previstos neste artigo não impede a possibilidade de cobrança regressiva junto aos responsáveis pela implantação do núcleo.

§ 2º O Termo de Responsabilidade pela Reurb – TRR firmado entre o requerente da Reurb e a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária constituirá título executivo extrajudicial, caso não cumpridas as obrigações nele estipuladas e a ele vinculadas.

Art. 16. Quando não forem apresentados todos os elementos técnicos necessários à execução da Reurb-S ou quando não assumidos os custos da implantação da infraestrutura essencial, se houver, pelos legitimados, os requerentes deverão aguardar a inclusão do núcleo no planejamento estratégico e orçamentário da Secretaria Municipal de Habitação.

Seção III

Da Reurb em Área Ambientalmente Sensível

Art. 17. São consideradas áreas ambientalmente sensíveis as de preservação permanente, de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais.

Art. 18. Além das regras estabelecidas nas normas federais quanto à obrigatoriedade do estudo técnico ambiental dos arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651/2012, a Reurb implica em compensação ambiental pecuniária, além da recuperação da área remanescente.

§ 1º A compensação pecuniária será calculada pela multiplicação da área do terreno pelo valor venal do metro quadrado usado para apuração do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial urbana - IPTU, tudo expresso em metros quadrados, e será paga após a decisão de conclusão da Reurb, como condição para expedição da CRF.

§ 2º Quando se tratar de edificação já existente e que esteja munida de Alvará de Construção ou Habite-se, não se aplica a previsão de medida de compensação ambiental.

§ 3º O disposto no *caput* não se aplica à Reurb-S, hipótese em que a compensação será efetuada por meio de ação ambiental coordenada pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, com o objetivo de promover a educação ambiental da comunidade.

Praca Alencastro, 158, Centro

CEP: 13015-169 - Cuiabá-Mato Grosso



Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o Identificador 310035003800370031003A00500052004100, 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 setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 500206D7



Art. 19. Caso a área de preservação permanente (APP) seja confrontante ao núcleo objeto de Reurb, o estudo técnico será dispensado se a avaliação emitida pela secretaria competente atestar a preservação.

Art. 20. Nas áreas de APP desocupadas, sem vegetação nativa e adjacentes aos projetos de Reurb, deverá ser priorizada a implantação de parques lineares ou praças públicas.

Seção IV

Da Reurb em Área Verde e Praça

Art. 21. Sempre que possível a Reurb observará o percentual relativo às áreas verdes e praças, ainda que precisem ser realocadas em outras áreas do núcleo.

Art. 22. A regularização fundiária em áreas verdes e praças públicas será admitida quando demonstrado, mediante parecer técnico:

I - a inexistência de função ambiental no local; e

II - a assinatura de Termo de Responsabilidade que contere as medidas compensatórias destinadas à criação ou melhoria de áreas verdes, equipamentos comunitários e praças públicas em outras áreas do município, salvo se o interessado se enquadrar nos critérios exigidos para a Reurb-S.

§ 1º O Termo de Responsabilidade, firmado entre o requerente da Reurb e a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, constituirá título executivo extrajudicial, caso não cumpridas as obrigações a ele vinculadas estabelecidas no instrumento.

§ 2º Em áreas verdes e praças públicas ocupadas há mais de 10 (dez) anos, desde que consolidadas e integradas à malha urbana, ficam dispensadas as medidas compensatórias.

§ 3º O parecer técnico observará critérios objetivos estabelecidos pelo órgão competente para matéria ambiental.

§ 4º Em se tratando de Reurb-S, a compensação será feita mediante o plantio de uma árvore nativa dentro de cada lote, em caráter educativo.



Seção V

Da Conclusão da Reurb

Art. 23. A decisão de conclusão da Reurb será publicizada por meio da Gazeta Municipal juntamente com a listagem de beneficiários, para conhecimento e apresentação de pedido de correção ou impugnação, no prazo de 10 (dez) dias, a contar da publicação.

§ 1º Transcorrido o prazo previsto no *caput* deste artigo sem a apresentação de correções ou impugnações será expedida a Certidão de Regularização Fundiária - CRF.

§ 2º Caso haja pedido de correção ou impugnação, as unidades imobiliárias questionadas serão incluídas em listagem complementar, após resolução das divergências apresentadas.

Art. 24. No caso de Reurb-E, o legitimado proponente será notificado a retirar a CRF para protocolá-la perante o Oficial de Registro de Imóveis, no prazo de 30 (trinta) dias contados da retirada, devendo apresentar o protocolo ao órgão competente para a Reurb, sob pena de cancelamento da CRF.

Parágrafo único. Após registro, deverá enviar cópia das matrículas ao Município para atualização da base cadastral, no prazo de 10 (dez) dias.

Art. 25. A conclusão da Reurb, em quaisquer das modalidades previstas nesta Lei, confere direito de regresso àqueles que suportaram os seus custos e obrigações em face dos responsáveis pela formação e implantação do núcleo urbano informal.

CAPÍTULO IV

DO RESSARCIMENTO AO MUNICÍPIO

Art. 26. A Reurb-E promovida pelo Município ensejará a tomada de providências judiciais em face dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano, se conhecidos, e dos beneficiários para ressarcimento das importâncias despendidas com a regularização.

Parágrafo único. Para atendimento do previsto neste artigo, deverá ser autuado processo administrativo instruído com todas as informações necessárias à propositura da ação judicial.

Praca Alencastro, 158, Centro

CEP: 13004-969 - Cuiabá, Mato Grosso



Lei nº 14.043, de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 500206D7

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade>
310035003800370031003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves

Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





Art. 27. Serão objeto de ressarcimento ao Município as importâncias relativas a:

I - projetos e obras de infraestrutura urbana que tenham sido executados pela Administração Municipal;

II – peças técnicas custeadas pelo Município;

III - taxas, tarifas e preços públicos devidos no âmbito do processo de regularização fundiária; e

IV - outros gastos comprovadamente realizados.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 28. Para expedição da declaração prevista no art. 69 da Lei Federal nº 13.465/2017 o interessado deverá apresentar a planta de parcelamento do solo e os respectivos memoriais descritivos a serem levados a registro junto à Serventia de Registro de Imóveis competente e assinar termo de compromisso que, após efetuado o registro, apresentará relação da certidão das matrículas abertas.

Art. 29. A renda obtida com a alienação de imóveis em Reurb-E e com as compensações previstas nesta Lei serão revertidas ao Fundo Municipal de Regularização Fundiária.

Art. 30. Independente da modalidade, a concessão de direitos sobre áreas de titularidade do Município observará o cumprimento da função social do imóvel, vedada a utilização para fins de especulação imobiliária.

Art. 31. Revoga-se a Lei Complementar nº 523/2023.

Art. 32. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Alencastro, em Cuiabá/MT, de de 2025.

ABÍLIO JACQUES BRUNINI MOUMER
Prefeito de Cuiabá

Praca Alencastro, 158, Centro

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade>
com o identificador 310035003800370031003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves

Lei nº 1.469 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 500206D7





OF GP N° 1.239 /2025

Cuiabá-MT, 04 de junho de 2025.

A Sua Excelência a Senhora

VEREADORA PAULA CALIL

Presidente da Câmara Municipal de Cuiabá

Senhora Presidente,

Servimo-nos do presente para encaminhar a Vossa Excelência e Dignos Vereadores a **Mensagem n° 64/2025** com a respectiva Proposta de Lei que **“Regulamenta, no âmbito do Município de Cuiabá/MT, os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana, de acordo com a Lei Federal n° 13.465/2017 e o Decreto Federal n° 9.310/2018 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



MENSAGEM Nº 64 /2025

Excelentíssima senhora presidente,

Excelentíssimas Senhoras vereadoras e excelentíssimos senhores vereadores do Município de Cuiabá,

Nos termos dos arts. 25, *caput*; 27, III; e 41, I, da Lei Orgânica do Município de Cuiabá, **submeto à elevada deliberação** de vossas excelências Projeto de Lei de iniciativa deste Poder Executivo que regulamenta, no âmbito do Município de Cuiabá/MT, os procedimentos aplicáveis à regularização fundiária urbana, de acordo com a Lei Federal nº 13.465/2017 e o Decreto Federal nº 9.310/2018, e dá outras providências, que **vai acompanhada da exposição dos motivos que a justificam.**

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Tenho a honra de submeter à valiosa apreciação de Vossas Excelências, com base no inciso I do art. 41 da Lei Orgânica do Município de Cuiabá, a inclusa minuta de Proposta de Lei Ordinária que “*Regulamenta, no âmbito do Município de Cuiabá/MT, os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana, de acordo com a Lei Federal nº 13.465/2017 e o Decreto Federal nº 9.310/2018 e dá outras providências*”.

Conforme previsão constitucional a competência para legislar sobre direito urbanístico é, em regra, da União, nos termos do art. 24, I, a quem cabe a fixação de normas gerais, ficando, os Municípios, apenas com a capacidade de suplementação, no que couber, conforme art. 30, II, quando fique evidente o interesse local que justifique o tratamento diferenciado.

Embora a Magna Carta já contenha previsão expressa de que a superveniência de lei federal sobre normas gerais suspende a eficácia de outras leis (municipal ou estadual), no que lhe for contrário, § 4º do art. 24, é certo que a existência de verbetes conflitantes gera dúvidas nos cidadãos e dificuldade para os trabalhos administrativos do Município.

Essas pontuações iniciais são necessárias para esclarecer a opção pela apresentação do presente projeto de lei, uma vez que, apesar de ser bastante completa e conter inclusive previsão de que sua aplicação independe de norma local sobre o tema (art. 28, parágrafo único), a Lei Federal nº 13.465/2017 foi objeto de replicação na Lei Complementar Municipal nº 523/2023.

Praça Alencastro, 158, Centro

CEP: 78000-000 - Cuiabá-Mato Grosso

Telefone: (65) 3622-1234

Site: www.cuiaba.gov.br

Lei nº 13.465 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 5034169F

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> como identidade digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



0 Brasil no gov.br



Tal escolha, entretanto, não parece ter sido a mais acertada, por inúmeros fatores, dentre os quais destaco o fato de engessar as regras gerais, cuja competência não pertence aos municípios, como já explicado.

Um exemplo desse fato está no art. 15, § 1º, inciso I da Lei Complementar, que replicou o texto inicial do art. 28, § 1º, inciso I da Lei Federal, prevendo que para ser beneficiário de legitimação fundiária em reurb-s o beneficiário não poderá ser "concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;". Ocorre que a Lei Federal nº 14.118, de 2021, já alterou a redação incluindo o termo "exclusivo" após "proprietário", criando um conflito aparente entre as duas normas, que gera insegurança para os municípios e dúvidas aos servidores.

Essa situação vai continuar a ocorrer, pois as alterações a nível federal não são automaticamente incorporadas no regramento local.

Ainda que se tentasse iniciar um processo legislativo para adequação a cada mudança na regra geral, a complexidade dos trâmites atrasaria a aplicação, sem contar que abarrotaria a Câmara com um assunto desnecessário, já que a competência para normas gerais, reforço, pertence à União.

Desse modo, a presente lei tem o objetivo de evitar o problema, limitando-se a suplementar o tema nos aspectos de interesse local.

O texto começa evidenciando o respeito à Constituição quanto à competência para legislar sobre direito urbanístico ao estabelecer que o Município de Cuiabá obedecerá às regras federais sobre regularização fundiária.

Em seguida traz definições não contidas na norma geral, mas importantes para esclarecer sobre a aplicação dos dispositivos.

Na sequência foi estabelecido o perímetro mínimo de um processo de Reurb, para reforçar o papel desta como solução coletiva para a irregularidade, uma vez que as soluções individuais estão já previstas em outras normas, como é o caso da usucapião, por exemplo.

Esse ponto obedece ao próprio conceito trazido pelo art. 9º da Lei Federal nº 13.465/2017 que se refere a regras para incorporação de "núcleos urbanos" - aspecto coletivo.

Desse modo não se admite instauração de Reurb para regularizar unidade imobiliária - aspecto individual já tratado por outras normas, pois estaria ferindo a previsão legal.



A proposição também realiza economicidade e eficiência do serviço público, na medida em que a mobilização de recursos para regularizar uma quadra é feita de uma única vez, e não para cada lote, o que multiplicaria os custos.

O art. 4º orienta o executivo e os interessados sobre o órgão responsável pelos pedidos de Reurb.

O Capítulo II trata das modalidades, trazendo o regramento para classificação em Reurb de interesse social (art. 6º) e aspectos importantes da Reurb de interesse específico.

Importante reforçar que as regras observaram os limites da Lei Federal, como no caso do art. 8º, que decorre da combinação das autorizações trazidas pelo art. 98 combinado com o art. 84.

O Capítulo III tem por intuito orientar sobre os documentos mínimos para o protocolo do pedido (art. 12), a forma de publicização para fins de facultar a participação social (arts. 13 e 23), além de regramento específico para Reurb em área ambientalmente sensível, em área verde e/ou área de praça.

O Capítulo IV decorre do dever de responsabilização dos responsáveis pela formação do núcleo irregular, conforme previsão federal.

Por fim, o Capítulo V encerra as disposições com as orientações para Reurb inominada (art. 28), destinação dos valores ao Fundo Municipal (art. 29), reforço ao princípio constitucional da função social da propriedade (art. 30) e revogação da Lei Complementar nº 523/2023.

Sobre esse último tópico, esclareço que a possibilidade de revogação de lei complementar por lei ordinária está baseada no entendimento do Pretório Excelso de que lei complementar que trata de matéria não prevista para esse tipo normativo, tem caráter de norma ordinária.

EMENTA: I. Recurso extraordinário e recurso especial: interposição simultânea: inoccorrência, na espécie, de perda de objeto ou do interesse recursal do recurso extraordinário da entidade sindical: apesar de favorável a decisão do Superior Tribunal de Justiça no recurso especial, não transitou em julgado e é objeto de RE da parte contrária. II. Recurso extraordinário contra acórdão do STJ em recurso especial: hipótese de cabimento, por usurpação da competência do Supremo Tribunal para o deslinde da questão. C. Pr. Civil, art. 543, § 2º. Precedente: AI 145.589-AgR, Pertence, RTJ 153/684. 1. No caso, a questão constitucional - definir se a matéria era reservada à lei complementar ou poderia ser



versada em lei ordinária - é prejudicial da decisão do recurso especial, e, portanto, deveria o STJ ter observado o disposto no art. 543, § 2º, do C. Pr. Civil. 2. Em conseqüência, dá-se provimento ao RE da União para anular o acórdão do STJ por usurpação da competência do Supremo Tribunal e determinar que outro seja proferido, adstrito às questões infraconstitucionais acaso aventadas, bem como, com base no art. 543, § 2º, do C.Pr.Civil, negar provimento ao RE do SESCON-DF contra o acórdão do TRF/1ª Região, em razão da jurisprudência do Supremo Tribunal sobre a questão constitucional de mérito. III. PIS/COFINS: revogação pela L. 9.430/96 da isenção concedida às sociedades civis de profissão pela LC 70/91. 1. **A norma revogada - embora inserida formalmente em lei complementar - concedia isenção de tributo federal e, portanto, submetia-se à disposição de lei federal ordinária, que outra lei ordinária da União, validamente, poderia revogar, como efetivamente revogou. 2. Não há violação do princípio da hierarquia das leis - rectius, da reserva constitucional de lei complementar - cujo respeito exige seja observado o âmbito material reservado pela Constituição às leis complementares.** 3. Nesse sentido, a jurisprudência sedimentada do Tribunal, na trilha da decisão da ADC 1, 01.12.93, Moreira Alves, RTJ 156/721, e também pacificada na doutrina.

(RE 419629, Relator(a): SEPÚLVEDA PERTENCE, Primeira Turma, julgado em 23-05-2006, DJ 30-06-2006 PP-00016 EMENT VOL-02239-04 PP-00658 RTJ VOL-00201-01 PP-00360 RDDDT n. 132, 2006, p. 220-221)

Analisando a Lei Orgânica do Município de Cuiabá (Lei Orgânica nº 01/1990) não se encontra o tema dentre aqueles reservados à lei complementar, conforme art. 26, *in verbis*:

Art. 26 As leis complementares somente serão aprovadas se obtiverem maioria absoluta dos votos dos membros da Câmara Municipal, observados os demais termos de votação das leis ordinárias.

Parágrafo único. **Serão leis complementares**, dentre outras, as previstas nesta Lei Orgânica:

I - código Tributário do Município;

Praça Alencastro, 158, Centro

CEP: 78000-000 - Cuiabá-Mato Grosso



Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> como cidadão em <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 1.000 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 5034169F





- II - código de Obras e Edificações;
- III - plano Diretor de Desenvolvimento Integrado;
- IV - código Sanitário e de Posturas do Município;
- V - código de Defesa do Meio Ambiente e Recursos Naturais;
- VI - lei Instituidora do Regime Jurídico Único dos Servidores Municipais;
- VII - lei Orgânica Instituidora da Guarda-Municipal;
- VIII - lei de Criação de Cargos, Funções ou Empregos Públicos. (Retirada a Liminar TJ-MT, no julgamento da Adin 33, de 10/02/94) (Dispositivo revogado pela Emenda à Lei Orgânica nº 12, de 14 de maio de 2003)

Como as matérias de lei orgânica são obtidas pela exclusão daquelas que são reservadas à lei complementar, se conclui que as regras de direito urbanístico devem ser tratadas por lei ordinária.

Logo, a Lei Complementar nº 523/2023 é materialmente ordinária e aceita revogação por outra lei ordinária.

Por oportuno, caso essa Casa de Leis não entenda dessa forma, requiero seja a presente proposta recebida como Lei Complementar.

Palácio Alencastro, Cuiabá-MT, 04 de junho de 2025.

ABÍLIO BRUNINI

Prefeito Municipal

Praça Alencastro, 158, Centro

CEP: 78000-000 - Cuiabá-Mato Grosso

Lei nº 1.234 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 5034169F

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> como cidadão em <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



0.00000.0.052760/2025



PROPOSTA DE LEI Nº DE DE DE 2025.

REGULAMENTA, NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE CUIABÁ/MT, OS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS À REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA, DE ACORDO COM A LEI FEDERAL Nº 13.465/2017 E O DECRETO FEDERAL Nº 9.310/2018, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Cuiabá: Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A Regularização Fundiária Urbana – Reurb, no Município de Cuiabá, obedecerá às normas federais sobre o tema, em especial à Lei nº 13.465/2017 e ao Decreto nº 9.310/2018, bem como às disposições desta Lei.

Art. 2º Para os fins desta Lei, consideram-se:

I - núcleo urbano informal de uso não residencial: assentamento caracterizado pelo parcelamento do solo irregular ou clandestino, em que há predomínio da destinação não residencial, tais como estabelecimentos industriais, institucionais, comerciais, de serviços, centros comunitários e templos de qualquer culto, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município, cuja regularização será feita por meio de Reurb de Interesse Específico - Reurb-E, nos termos do art. 5º, § 6º do Decreto Federal nº 9.310/2018;

II - beneficiário: pessoa a quem se destina a constituição dos direitos reais; e

III - área de risco: aquela sujeita a riscos geológicos, de alagamento, riscos de contaminação por resíduos perigosos, sob redes de alta tensão, entre outros.

Art. 3º O perímetro mínimo de um núcleo, para fins de Reurb, corresponderá a uma quadra, entendida como área que é totalmente delimitada por ruas ou por essas e rios ou morros, ou outros acidentes geográficos, desde que não habitados.

Praça Alencastro, 158, Centro

CEP: 78000-000 - Cuiabá-Mato Grosso

Lei nº 199 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM

<https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 5034169F



0 Brasil no gov.br



Parágrafo único. O disposto no *caput* se aplica ainda que o pedido seja formalizado por beneficiário de forma individual, pois a Reurb se destina à incorporação de núcleo informal ao ordenamento territorial urbano, conforme art. 9º da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 4º O processamento e aprovação da Reurb ficam atribuídos à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária - SMHabt, ressalvadas as competências específicas de outras secretarias estabelecidas em lei de organização administrativa.

CAPÍTULO II

DAS MODALIDADES

Seção I

Das Disposições Preliminares

Art. 5º A Reurb compreende as duas modalidades previstas na Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 6º Para a classificação da Reurb na modalidade de interesse social (Reurb-S) a renda familiar não poderá ser superior ao quádruplo do salário-mínimo vigente no País.

Seção II

Da Reurb-E

Subseção I

Das Disposições Gerais

Art. 7º A promoção da Reurb-E é compulsória e deverá ser promovida e custeada por seus legitimados.

§ 1º Não requerida a Reurb-E, poderá o Município, se for de seu interesse e pelo órgão competente, com a identificação do responsável pela formação do núcleo urbano informal classificado como Reurb-E, de seus ocupantes ou da associação que os congregue, expedir

Praça Alencastro, 158, Centro

CEP: 78000-000 - Cuiabá-Mato Grosso

Lei nº 1.000 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM

<https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

<https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 5034169F





notificação para que qualquer um destes promova a Reurb, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 2º Não iniciada a Reurb-E no prazo acima e demonstrado o interesse público, o Município poderá promovê-la, devendo o custeio do projeto de regularização fundiária, plano urbanístico, assim como, caso necessários o estudo técnico ambiental e a implantação da infraestrutura essencial, serem objeto de cobrança aos seus beneficiários, a ser reajustado monetariamente entre as datas de seus dispêndios e a data de seu pagamento, além de juros à taxa de 12% (doze por cento) ao ano incidentes no mesmo período.

§ 3º A inércia dos qualificados para a promoção compulsória da Reurb-E, no prazo estabelecido no § 1º deste artigo, poderá implicar na aplicação das sanções devidas pelas infrações urbanísticas, edilícias e ambientais existentes no núcleo urbano informal, inclusive indenização por tais danos, na forma da Lei, independentemente de estar sendo promovida pelo Município.

Subseção II

Da Reurb-E em Imóveis do Município

Art. 8º Os imóveis do Município, objeto da Reurb-E, poderão ser, no todo ou em parte, vendidos diretamente aos seus ocupantes, dispensados os procedimentos de desafetação e aqueles exigidos pela Lei Federal nº 14.133/2021, conforme autorização dos arts. 71 e 98 da Lei Federal nº 13.465/2017.

§ 1º A venda aplica-se unicamente aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2016, conforme determinação do art. 98 combinado com o art. 84 da Lei Federal nº 13.465/2017.

§ 2º A venda direta de que trata este artigo somente poderá ser concedida para, no máximo, dois imóveis, sendo necessariamente um residencial e um não residencial.

§ 3º A venda direta de que trata este artigo deverá obedecer à Lei Federal nº 9.514/1997, ficando o Município com a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral, na forma dos §§ 4º e 5º deste artigo.

§ 4º Para ocupantes com renda familiar situada entre cinco e dez salários-mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até duzentas e quarenta parcelas mensais e consecutivas, mediante sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação.



§ 5º Para ocupantes com renda familiar acima de dez salários-mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até cento e vinte parcelas mensais e consecutivas, mediante um sinal de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação.

Art. 9º A ocupação será comprovada pela existência de construção na unidade imobiliária.

Art. 10. A forma de apuração do valor da unidade imobiliária será definida por decreto, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias, conforme disposição do art. 16 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 11. Na Reurb-E, em se tratando de imóvel público municipal, não poderá ser concedido qualquer desconto ao montante calculado a título de justo valor, salvo se reconhecido o interesse público da ocupação por meio de decreto publicado na Gazeta Municipal, hipótese em que o desconto não poderá exceder 70% (setenta por cento).

Parágrafo único. Para pleitear o desconto de que trata o *caput*, a pessoa jurídica deverá comprovar que está regularmente constituída, que não tem fins lucrativos e que seus objetivos sociais atendem a pelo menos uma das seguintes finalidades:

I - promoção da assistência social;

II - promoção da cultura, defesa e conservação do patrimônio histórico e artístico;

III - promoção gratuita da educação, observando-se a forma complementar de participação das organizações de que trata esta Lei;

IV - promoção gratuita da saúde, observando-se a forma complementar de participação das organizações de que trata esta Lei;

V - promoção da segurança alimentar e nutricional;

VI - defesa, preservação e conservação do meio ambiente e promoção do desenvolvimento sustentável;

VII - promoção do voluntariado;

VIII - promoção do desenvolvimento econômico e social e combate à pobreza;



IX - experimentação, não lucrativa, de novos modelos socioprodutivos e de sistemas alternativos de produção, comércio, emprego e crédito;

X - promoção de direitos estabelecidos, construção de novos direitos e assessoria jurídica gratuita de interesse suplementar;

XI - promoção da ética, da paz, da cidadania, dos direitos humanos, da democracia e de outros valores universais;

XII - estudos e pesquisas, desenvolvimento de tecnologias alternativas, produção e divulgação de informações e conhecimentos técnicos e científicos que digam respeito às atividades mencionadas neste parágrafo; ou

XIII - estudos e pesquisas para o desenvolvimento, a disponibilização e a implementação de tecnologias voltadas à mobilidade de pessoas, por qualquer meio de transporte.

CAPÍTULO III

DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

Seção I

Do Requerimento

Art. 12. No requerimento de instauração da Reurb deverá constar a qualificação completa de seu subscritor, a qualidade de legitimado, acompanhado dos elementos necessários para a delimitação e identificação do núcleo urbano, bem com a indicação do histórico de formação e dos prováveis responsáveis pela sua implantação, e também informações sobre ações judiciais que se tiver conhecimento, além da sugestão de classificação acompanhada, se for o caso, dos elementos caracterizadores do interesse social.

§ 1º O requerimento apresentado por pessoa jurídica deverá ser instruído ainda com seus atos constitutivos e demais documentos comprobatórios da sua regularidade e da legitimidade do requerente, além de sua qualificação completa.

§ 2º Se o requerimento for apresentado pela Defensoria Pública, além dos documentos dos assistidos, deverá ser juntada procuração simples e declaração de hipossuficiência.

§ 3º Se os beneficiários estiverem sendo representados por cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades



§ 1º A assunção de responsabilidade pelo legitimado proponente nos termos previstos neste artigo não impede a possibilidade de cobrança regressiva junto aos responsáveis pela implantação do núcleo.

§ 2º O Termo de Responsabilidade pela Reurb – TRR firmado entre o requerente da Reurb e a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária constituirá título executivo extrajudicial, caso não cumpridas as obrigações nele estipuladas e a ele vinculadas.

Art. 16. Quando não forem apresentados todos os elementos técnicos necessários à execução da Reurb-S ou quando não assumidos os custos da implantação da infraestrutura essencial, se houver, pelos legitimados, os requerentes deverão aguardar a inclusão do núcleo no planejamento estratégico e orçamentário da Secretaria Municipal de Habitação.

Seção III

Da Reurb em Área Ambientalmente Sensível

Art. 17. São consideradas áreas ambientalmente sensíveis as de preservação permanente, de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais.

Art. 18. Além das regras estabelecidas nas normas federais quanto à obrigatoriedade do estudo técnico ambiental dos arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651/2012, a Reurb implica em compensação ambiental pecuniária, além da recuperação da área remanescente.

§ 1º A compensação pecuniária será calculada pela multiplicação da área do terreno pelo valor venal do metro quadrado usado para apuração do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial urbana - IPTU, tudo expresso em metros quadrados, e será paga após a decisão de conclusão da Reurb, como condição para expedição da CRF.

§ 2º Quando se tratar de edificação já existente e que esteja munida de Alvará de Construção ou Habite-se, não se aplica a previsão de medida de compensação ambiental.

§ 3º O disposto no *caput* não se aplica à Reurb-S, hipótese em que a compensação será efetuada por meio de ação ambiental coordenada pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, com o objetivo de promover a educação ambiental da comunidade.

Praça Alencastro, 158, Centro

CEP: 13060-900 - Cuiabá-Mato Grosso

Telefone: (65) 3633-1234

Lei nº 1.234 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM

<https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

www.cuiab.gov.br INFORMANDO O CODIGO: 5034169F





Art. 19. Caso a área de preservação permanente (APP) seja confrontante ao núcleo objeto de Reurb, o estudo técnico será dispensado se a avaliação emitida pela secretaria competente atestar a preservação.

Art. 20. Nas áreas de APP desocupadas, sem vegetação nativa e adjacentes aos projetos de Reurb, deverá ser priorizada a implantação de parques lineares ou praças públicas.

Seção IV

Da Reurb em Área Verde e Praça

Art. 21. Sempre que possível a Reurb observará o percentual relativo às áreas verdes e praças, ainda que precisem ser realocadas em outras áreas do núcleo.

Art. 22. A regularização fundiária em áreas verdes e praças públicas será admitida quando demonstrado, mediante parecer técnico:

I - a inexistência de função ambiental no local; e

II - a assinatura de Termo de Responsabilidade que contere as medidas compensatórias destinadas à criação ou melhoria de áreas verdes, equipamentos comunitários e praças públicas em outras áreas do município, salvo se o interessado se enquadrar nos critérios exigidos para a Reurb-S.

§ 1º O Termo de Responsabilidade, firmado entre o requerente da Reurb e a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, constituirá título executivo extrajudicial, caso não cumpridas as obrigações a ele vinculadas estabelecidas no instrumento.

§ 2º Em áreas verdes e praças públicas ocupadas há mais de 10 (dez) anos, desde que consolidadas e integradas à malha urbana, ficam dispensadas as medidas compensatórias.

§ 3º O parecer técnico observará critérios objetivos estabelecidos pelo órgão competente para matéria ambiental.

§ 4º Em se tratando de Reurb-S, a compensação será feita mediante o plantio de uma árvore nativa dentro de cada lote, em caráter educativo.



Seção V

Da Conclusão da Reurb

Art. 23. A decisão de conclusão da Reurb será publicizada por meio da Gazeta Municipal juntamente com a listagem de beneficiários, para conhecimento e apresentação de pedido de correção ou impugnação, no prazo de 10 (dez) dias, a contar da publicação.

§ 1º Transcorrido o prazo previsto no *caput* deste artigo sem a apresentação de correções ou impugnações será expedida a Certidão de Regularização Fundiária - CRF.

§ 2º Caso haja pedido de correção ou impugnação, as unidades imobiliárias questionadas serão incluídas em listagem complementar, após resolução das divergências apresentadas.

Art. 24. No caso de Reurb-E, o legitimado proponente será notificado a retirar a CRF para protocolá-la perante o Oficial de Registro de Imóveis, no prazo de 30 (trinta) dias contados da retirada, devendo apresentar o protocolo ao órgão competente para a Reurb, sob pena de cancelamento da CRF.

Parágrafo único. Após registro, deverá enviar cópia das matrículas ao Município para atualização da base cadastral, no prazo de 10 (dez) dias.

Art. 25. A conclusão da Reurb, em quaisquer das modalidades previstas nesta Lei, confere direito de regresso àqueles que suportaram os seus custos e obrigações em face dos responsáveis pela formação e implantação do núcleo urbano informal.

CAPÍTULO IV

DO RESSARCIMENTO AO MUNICÍPIO

Art. 26. A Reurb-E promovida pelo Município ensejará a tomada de providências judiciais em face dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano, se conhecidos, e dos beneficiários para ressarcimento das importâncias despendidas com a regularização.

Parágrafo único. Para atendimento do previsto neste artigo, deverá ser autuado processo administrativo instruído com todas as informações necessárias à propositura da ação judicial.



Art. 27. Serão objeto de ressarcimento ao Município as importâncias relativas a:

I - projetos e obras de infraestrutura urbana que tenham sido executados pela Administração Municipal;

II – peças técnicas custeadas pelo Município;

III - taxas, tarifas e preços públicos devidos no âmbito do processo de regularização fundiária; e

IV - outros gastos comprovadamente realizados.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 28. Para expedição da declaração prevista no art. 69 da Lei Federal nº 13.465/2017 o interessado deverá apresentar a planta de parcelamento do solo e os respectivos memoriais descritivos a serem levados a registro junto à Serventia de Registro de Imóveis competente e assinar termo de compromisso que, após efetuado o registro, apresentará relação da certidão das matriculas abertas.

Art. 29. A renda obtida com a alienação de imóveis em Reurb-E e com as compensações previstas nesta Lei serão revertidas ao Fundo Municipal de Regularização Fundiária.

Art. 30. Independente da modalidade, a concessão de direitos sobre áreas de titularidade do Município observará o cumprimento da função social do imóvel, vedada a utilização para fins de especulação imobiliária.

Art. 31. Revoga-se a Lei Complementar nº 523/2023.

Art. 32. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Alencastro, em Cuiabá/MT, de de 2025.

ABÍLIO BRUNINI

Prefeito Municipal

Praça Alencastro, 158, Centro

CEP: 78000-000 - Cuiabá - Mato Grosso

Lei nº 1.923 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM

<https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

INFORMANDO O CODIGO: 5034169F



OFÍCIO Nº 1371/2025 – SMGOV

Cuiabá-MT, 17 de junho de 2025.

À

Sua Excelência

Sra. **Paula Calil**

Presidente da Câmara Municipal de Cuiabá

Assunto: Solicitação de cancelamento da tramitação do Processo nº 15401/2025 – PL 343/2025

Excelentíssima Senhora Presidente,

Considerando o envio da Mensagem nº 64/2025 por meio da qual o Poder Executivo encaminhou novo Projeto de Lei que regulamenta os procedimentos da Regularização Fundiária Urbana no Município de Cuiabá, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017 e do Decreto nº 9.310/2018.

Venho, por meio deste, solicitar o cancelamento da tramitação do Processo nº 15401/2025, referente ao Projeto de Lei nº 343/2025.

Certo da atenção e acolhida de Vossa Excelência, renovo votos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

ANANIAS MARTINS DE SOUZA FILHO

Secretário Municipal de Governo

Prefeitura Municipal de Cuiabá



Lei nº 13.465 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 21734032

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 310035003800370031003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



ICP Brasil